



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

## ČINNOST REALITNÍHO MAKLÉŘE V PRAXI WORKING ACTIVITIES OF AN ESTATE AGENT

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Ing. MIROSLAV KIŠ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL Ph.D.

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Ing. Miroslav Kiš

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Činnost realitního makléře v praxi**

v anglickém jazyce:

### **Working Activities of an Estate Agent**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je na základě analýzy požadavků klientů a z toho plynoucích činností realitního makléře při obchodování s nemovitostmi vymezit potřebné znalosti, dovednosti a kompetence. Provést analýzu služeb poskytovaných v současné době realitními kancelářemi včetně vyhodnocení časové, ekonomické a materiální náročnosti činnosti makléře v praxi.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je na základě analýzy požadavků klientů systémově uspořádat činnosti prováděné realitním makléřem a tyto vyhodnotit s ohledem na časovou a ekonomickou náročnost a potřeby lidských zdrojů.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 8072015729.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

---

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.  
Ředitel vysokoškolského ústavu

## ***Abstrakt***

Po roce 1989 se uvolnil trh s nemovitostmi tím se umožnilo nástupu novému podnikatelskému odvětví a tím je zprostředkování prodeje a služeb při prodeji, nákupu, či pronájmu nemovitosti, které zprostředkovává realitní makléř. Má diplomová práce s názvem „Činnost realitního makléře v praxi“ má za úkol zhodnotit činnost realitního makléře v terénu, systémově uspořádat jeho činnost a tyto činnosti pak vyhodnotit na časovou a ekonomickou náročnost. Svoji práci jsem rozdělil na dvě části. Teoretická se zabývá oblastmi, které jsou pro realitního makléře důležité a o kterých by měl mít přehled. Např. právní vymezení nemovitosti, problematika bydlení, trh s nemovitostmi, realitní činnost a jiné. V praktické části je popsána činnost realitní „franchisové“ kanceláře RE/MAX a reálný prodej nemovitosti v Českých Budějovicích. Zhodnotil jsem postup prodeje nemovitosti a časově i ekonomicky vymezil náročnost obchodu.

## ***Abstract***

After a year 1989 with undid market with realty thereby so make entrance new entrepreneurial line thereby is mediation sales and services at sale, purchase, or lease immovables, that have mediating real estate agent's broker. My diploma thesis with name „Activity real estate agent's broker practically" have as one's task valorize activity real estate agent's broker in market, system order his activity and these activities then teamed with time and economic heftiness. This work I apportioned into two parts. Theoretic with behind-go region, that have go in for real estate agent's broker responsible position and about that should have survey. e.g. law delimitation immovables, problems living, market with realty, real estate agent's activity et. In practical parts is described activity real estate agent's „franchis" offices RE-/MAX and real sale immovables v Českých Budejovicich. I reviewed progress sales immovables and time and economic delimitate heftiness business.

## ***Klíčová slova***

Nemovitost, trh s nemovitostmi, bytová politika, realitní kanceláře, realitní makléř

## ***Keywords***

Realty, property market, housing policy, estate agency, real estate agent

***Bibliografická citace***

KIŠ, M. Činnost realitního makléře v praxi. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011. 104. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27.5.2011

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Chtěl bych tímto poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Ing. Milan Šmahel PhD. za vedení, postřehy a doporučení k mé práci. Dále bych chtěl poděkovat majiteli realitní kanceláře RE/MAX AB Normal panu Ing. Hodinovi za poskytnutí dat a informací, které jsem využil do své práce. Velké díky patří realitnímu makléři Tomáši Klikorkovi za poskytnutí informací o realizovaném prodeji nemovitosti.

Chtěl bych také poděkovat své rodině, která mi umožnila vystudovat a prožít nádherné roky mého života.

## **OBSAH:**

<b>1 ÚVOD.....</b>	<b>11</b>
<b>2 CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTI, PRÁVNÍ NORMA .....</b>	<b>13</b>
2.1 NEMOVITOSTI.....	13
2.1.1 Základní právní normy .....	13
2.1.2 Vlastnické právo .....	15
2.1.3 Nabývání vlastnického práva.....	16
2.1.4 Zánik vlastnického práva.....	19
2.1.5 Ochrana vlastnického práva.....	20
<b>3 PROBLEMATIKA BYDLENÍ, HISTORICKÝ VÝVOJ, BYTOVÁ POLITIKA V ČR ..</b>	<b>21</b>
3.1 FUNKCE A VÝZNAM BYDLENÍ .....	21
3.2 ZÁKLADNÍ FORMY BYDLENÍ.....	22
3.2.1 Vlastnické bydlení.....	22
3.2.2 Soukromé nájemní bydlení .....	22
3.2.3 Sociální bydlení .....	24
3.3 TRANSFORMAČNÍ PROCES BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY .....	26
3.3.1 Restituce .....	27
3.3.2 Převod bytového fondu obcím .....	27
3.3.3 Privatizace obecního bytového fondu.....	29
3.4 BYTOVÁ POLITIKA v ČR.....	32
3.4.1 Programy podpory bydlení pro rok 2011 .....	33
<b>4 TRH S NEMOVITOSTMI , HISTORIE, HOSPODÁŘSKÁ KRIZE, VELIKOST REALITNÍHO TRHU S NEMOVITOSTMI A POČET REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V ČR .....</b>	<b>37</b>
4.1.1 Vymezení trhu nemovitostí.....	37
4.1.2 Typy realitních trhů .....	38
4.1.3 Vlastnosti trhu s nemovitostmi.....	38



4.2	Trh a vlastnictví nemovitostí před rokem 1989.....	42
4.2.1	<i>Nemovitost a socialistické vlastnictví .....</i>	42
4.2.2	<i>Obnova trhu s nemovitostmi po roce 1989 .....</i>	44
4.3	TRH S NEMOVITOSTMI A HOSPODÁŘSKÁ KRIZE V ROCE 2008 V ČESKÉ REPUBLICE.....	45
4.4	OBJEM REALITNÍHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICE OD ROKU 2008 A POČET REALITNÍCH KANCELÁŘÍ .....	49
<b>5</b>	<b>ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ (ČÚZK).....</b>	<b>53</b>
5.1	Katastr nemovitostí České republiky (KN).....	53
5.1.1	<i>Funkce katastrálních map.....</i>	54
5.1.2	<i>Struktura a organizační schéma ČÚZK.....</i>	55
5.1.3	<i>Návrh na vklad do katastru nemovitostí .....</i>	56
<b>6</b>	<b>REALITNÍ ČINNOST .....</b>	<b>57</b>
6.1	PODNIKÁNÍ V REALITNÍ ČINNOSTI V ČESKÉ REPUBLICE .....	57
6.1.1	<i>Podnikání v RČ na základě živnostenského zákona.....</i>	57
6.1.2	<i>Podnikání v RČ na základě společnosti s ručením omezením (s.r.o.).....</i>	58
6.1.3	<i>Podnikání v RČ na základě akciové společnosti (a.s.).....</i>	60
6.1.4	<i>Podnikání v RČ v podobě „franchisingu“ .....</i>	61
6.2	SMLOUVY A PROVIZE POUŽÍVANÉ V REALITNÍ ČINNOSTI .....	62
6.2.1	<i>Smlouva rezervační.....</i>	62
6.2.2	<i>Smlouva kupní.....</i>	63
6.2.3	<i>Smlouva zprostředkovatelská.....</i>	65
6.2.4	<i>Provize v realitní činnosti .....</i>	66
<b>6.3</b>	<b>ASOCIACE A KOMORY REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....</b>	<b>67</b>
6.3.1	<i>Asociace Realitních kanceláří v České republice (ARK ČR).....</i>	67
6.3.2	<i>Česká komora Realitních kanceláří (ČKRK) .....</i>	71

<b>7 PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>74</b>
7.1 SENÁMENÍ S MĚSTEM ČESKÉ BUDĚJOVICE .....	74
7.1.1 <i>Složení obyvatelstva.....</i>	75
7.1.2 <i>Členění města .....</i>	75
7.1.3 <i>Počet realitních kanceláří v Českých budějovicích.....</i>	76
7.2 „FRANCHISOVÁ“ REALITNÍ KANCELÁŘ RE/MAX .....	77
7.2.1 <i>Historie společnosti.....</i>	77
7.2.2 <i>Rozsah služeb od společnosti RE/MAX.....</i>	78
7.2.3 <i>Výše provize ve společnosti RE/MAX.....</i>	80
7.2.4 <i>Kvalitativní a kvantitativní ocenění realitních makléřů ve společnosti RE/MAX.....</i>	80
7.2.5 <i>Průběh prodeje nemovitosti realitního makléře v realitní kanceláři RE/MAX.....</i>	83
7.2.6 <i>Realitní kancelář RE/MAX AB Normal s.r.o. České Budějovice.....</i>	91
7.3 REALITNÍ MAKLEŘ TOMÁŠ KLIKORKA A USKUTEČNĚNÝ PRODEJ NEMOVITOSTI.....	93
<b>8 ZÁVĚR .....</b>	<b>96</b>
<b>9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>98</b>
<b>10 SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ .....</b>	<b>100</b>
<b>11 SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK.....</b>	<b>101</b>
<b>12 SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ .....</b>	<b>102</b>
<b>13 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....</b>	<b>103</b>
<b>14 SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>104</b>



# 1 ÚVOD

Když se po roce **1989** u nás objevili první realitní makléři a kanceláře, šlo o profesi víceméně novou, v dobách reálného socialismu neexistující. Stát se tehdy poměrně logicky rozhodl, že realitní obchody a jejich zprostředkovatele **nebude nijak regulovat** – nikdo by v té době ostatně ani nevěděl jak. **Kdo se zaregistroval, ten obchodoval.** Velmi brzy se na trhu objevily stovky a tisíce realitních obchodníků.

Realitní kanceláře respektive realitní makléři se zabývají dvěma základními disciplinami. První je klasické **zprostředkování koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí**, druhou pak je **správa nemovitostí**. Z dalších aktivit je pak možné jmenovat development (výstavba a následný prodej či pronájem objektů), leasing nemovitostí atd. V České republice v současné době většinou převládají realitní kanceláře zabývající se kombinací zprostředkovatelské činnosti a správy nemovitostí.

**Činnost realitního makléře je náročná a poměrně specifická.** Realitní makléř zprostředkovává prodej zboží (nemovitosti) a služby (právní, poradenské, finanční). Realitní makléř by měl získat klientovu důvěru, tu si musí udržet po celou dobu spolupráce a samozřejmě musí umět své produkty i prodávat. Dobrý realitní makléř by měl být **vyzrálý**, měl by disponovat **obchodními a komunikačními dovednostmi, intelektem** a měl by mít neustále chuť se **učit novým věcem**.

**Bohužel v České Republice tento typ realitního makléře není pravidlem.** V ČR je realitní činnost provozována jako **činnost volná** a s vidinou vysokých provizí je vyhledávána kdekým a provozována jakkoliv, **bez určitého vzdělání a vědomostí**. Vrhá to temný stín na ty odborné a seriózní realitní makléře a kanceláře, které disponují kvalitním servisem a poradenstvím při prodeji, nákupu či pronájmu nemovitosti. Je smutné, že trhu s nemovitostmi i po zhruba **20 letech působení** v naší zemi chybí **kontrola a zdravá regulace**.

Svou práci na téma **činnost realitního makléře v praxi** jsem si vybral ze dvou důvodů. Prvním byl fakt, že toto téma je aktuální. Druhým byla skutečnost, že jsem o činnosti realitního makléře skoro nic nevěděl a toto téma mi nabídlo zajímat se o práci realitního makléře a podívat se pod „pokličku“ zprostředkování prodeje nemovitosti.

Diplomovou práci jsem rozdělil na dvě části. **V teoretické části** se zabývám pojmy jako nemovitost, její právním určením, trhem s nemovitostmi, bytovou politikou a samozřejmě realitní činností. **V praktické části** pak popíši vznik a působení „franchisové“ realitní

kanceláře REMAX, popíši postup obchodu s realitami v realitní kanceláři a předvedu reálný prodej nemovitosti zprostředkovaný realitním makléřem **Tomášem Klikorkou**, který pracuje pro realitní kancelář RE/MAX AB Normal.

**Cílem** mé diplomové práce je **zhodnotit činnost realitního makléře v praxi**. Systémově uspořádat činnosti prováděné realitním makléřem a tyto činnosti pak vyhodnotit s ohledem na časovou a ekonomickou náročnost a potřeby lidských zdrojů.

## 2 CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTI, PRÁVNÍ NORMA

Realitní makléř, by se měl umět orientovat v základních právních normách, které se vztahují na nemovitosti, na nabývání, vzniku, zániku nebo na ochranu vlastnického práva. Uvádím jenom základní právní skutečnosti k nemovitostem a vlastnickému právu.

### 2.1 NEMOVITOSTI

Za nemovitosti v nejobecnější rovině považujeme především **pozemky** jako součást všeobecného zemského povrchu, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Do nemovitosti především zahrnujeme veškerou půdu, zemědělskou, lesní, sady atd., ale také vodní plochy, rybníky a vodní toky. Půda je přírodní úkaz a nelze ji, na rozdíl od ostatních nemovitostí, vyrobit. **Patří proto k nejdůležitějším přírodním zdrojům** a vyžaduje zvláštní ochranu a péči. Její vzácnost se v důsledku řady okolností neustále zvyšuje. Česká republika patří k zemím s velmi **malou výměrou** zemědělské půdy připadající na 1 obyvatele. [1]

#### 2.1.1 Základní právní normy

Předmětem právních vztahů jsou především věci. Třídění věcí lze provádět podle různých kritérií, pro účely této práce je nejdůležitější třídění na **věci movité** a **věci nemovité**. (§ 119 odst. 1 obč. zákoníku – zák. č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V ustanovení § 119 odst. 2 obč. zákoníku se podává vymezení nemovitostí jako pozemků a staveb spojených se zemí pevným základem. Všechny ostatní věci jsou věcmi movitými. Rozlišování movitých a nemovitých věcí je důležité mimo jiné při nabývání vlastnického práva. [4]

#### POZEMEK

Pozemkem se rozumí individualizovaná část **zemského povrchu**, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda, zastavěná plocha, vodní toky apod.) V ust. § 27 zák. č. 344/1992 Sb. je pozemek charakterizován jako část zemského povrchu oddělený od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku. [4]

Často je také užíván pojem **parcela**, zejména v obecném jazyku. Platí, že parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen

parcelním číslem (§ 27 zák. č. 344/1992 Sb.). Přitom stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou. Vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách je **výměra parcely**, která vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra však není závazným údajem katastru nemovitostí. [4]

## STAVBA

**Předpis**, který upravuje, co se stavbou nebo kolem stavby má dít, a sám pojem „stavba“ **je definován v zákoně č. 183/2006 Sb.** „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.* [24]

Stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání, se nazývá **dočasnou stavbou**. Stavba, která slouží reklamním účelům, se nazývá **stavbou pro reklamu**. Stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci, se nazývá **veřejně prospěšnou stavbou**. Nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, je podle katastrálního zákona **budovou**. Budova, která je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemí, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním, se podle katastrálního zákona nazývá **rozestavěnou budovou**. [25]

Stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16m<sup>2</sup> a výška 4,5m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30m<sup>2</sup> a výška 5m jsou podle katastrálního zákona **drobnými stavbami**. Stavební zákon vymezuje také okruh tzv. **jednoduchých staveb**, u kterých se nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení. [25]

Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. jsou definovány tři typy změn dokončené stavby:

- a) **nástavba**, kterou se stavba zvyšuje,
- b) **přístavba**, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou
- c) **stavební úprava**, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby (za stavební úpravu se považuje též zateplení stavby) [25]

## 2.1.2 Vlastnické právo

### *Pojem a obsah vlastnického práva*

**Majetkové právo** je jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou (pokud je vlastnické právo omezeno, např. věcným břemenem, po odpadnutí omezení se obnovuje v původním rozsahu). Vlastnické právo všech vlastníků má stejný **zákonný obsah** a ochranu (čl. 11 Listiny základních práv a svobod) a je jednotné (v právních předpisech se již nerozlišují žádné druhy a formy vlastnictví, v minulosti byla upravena struktura druhů a forem vlastnictví – např. vlastnictví osobní, soukromé, společenské, což se odráželo také při oceňování věcí). Základní úprava vlastnictví je zařazena do občanského zákoníku. [4]

Obsah subjektivního vlastnického práva je vytvářen souhrnem konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci. Tento souhrn je tradičně označován jako tzv. **vlastnická triáda**:

**Právo věc užívat a požívat její plody a užitky**

**Právo s věcí disponovat**

**Právo věc držet**

Právo věc **užívat a požívat její plody a užitky** umožňuje vlastníkově realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností věci a brát z ní přírůstky (stávat se jejich vlastníkem). Právo s věcí **disponovat** je výrazem realizace směnné hodnoty a poskytuje vlastníkově možnost rozhodovat jednak o právním osudu věci (např. o převodu věci na jiného, přenechání do nájmu), jednak o faktickém osudu věci (např. zničení nebo spotřebování). Právo věc držet dává vlastníkově možnost mít věc ve své faktické moci, je předpokladem realizace práva věc užívat a požívat a většinou i předpokladem dispozice s věcí. [4]

K obsahu vlastnického práva patří i vlastníkovy **povinnosti**. Konstrukce právní úpravy vychází z toho, že vlastnictví zavazuje (čl. 11 odst. 3 listiny základních práv a svobod).



Vlastník je povinen zákaz zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých i zákaz jeho rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. [4]

Vlastnické právo může být **omezeno** jen se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (podle § 128 obč. zákoníku je vlastník povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze – li dosáhnout účelu jinak. Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze – li dosáhnout účelu jinak, a to na základě zákona, jen pro tento účel a **za náhradu**). [4]

### 2.1.3 Nabývání vlastnického práva

#### *Obecně*

K nabývání vlastnického práva dochází různými nabývacími prostředky, které lze označit jako právní důvod a lze je různě **třídit**. Na prvním místě je nutno odlišit originální (původní) nabytí a derivativní (odvozené) nabytí. Základem jejich rozlišování je skutečnost, zda nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka – buď proto, že je získává nezávisle na něm, nebo proto, že vlastnické právo k věci vzniká poprvé (původní nabytí), nebo zda nabyvatel vstupuje do práv a povinností svého předchůdce, tj. odvozuje své právní postavení od předchozího vlastníka (odvozené nabytí). K původnímu nabytí patří **konfiskace, oddělení plodů** (tzv. separace), **zhotovení nové věci** (včetně zhotovení nové stavby) apod. K odvozenému nabytí patří např. **dědění, koupě a prodej, darování, směna** atd. Podle dalšího kritéria lze rozlišovat **převod a přechod** vlastnického práva (na veřejnosti se velmi často tyto pojmy používají nepřesně). **Při převodu** dochází k nabytí vlastnického práva **na základě projevu vůle** (např. kupní smlouvou), při **přechodu** dochází k nabytí vlastnického práva **na základě jiných právních skutečností** (na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu). Při převodu vlastnického práva se uplatňuje zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má on sám. [4]

#### *Nabývání smlouvou*

Pokud se týká nabývání vlastnického práva smlouvou, je důležité, zda právní řád přiznává smlouvě **translační** nebo **obligační** účinky. V prvním případě dochází k převodu vlastnického práva samotnou smlouvou (její účinností), ve druhém případě je smlouva pouze

právním titulem, jímž vzniká závazek vlastnické právo převést a k vlastnímu převodu dochází další právní skutečností (tato skutečnost se označuje jako způsob nabytí), kterou je především předání a převzetí věci, u nemovitých věcí ji představuje **intabulace** (zápis do veřejných knih). V českém právním řádu má smlouva obvykle pouze **obligační účinky**. [4]

Při posuzování okamžiku nabytí vlastnického práva a formu smlouvy při převodu je rozhodné rozlišování věcí na movité a nemovité. Rozdíly se projevují následujícím způsobem:

**Převádí – li se movitá věc**, nabývá se vlastnické právo **převzetím věci**, není – li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Účastníci smlouvy si mohou sjednat např. výhradu vlastnictví, podle níž získá nabyvatel vlastnické právo až po zaplacení kupní ceny (výhrada musí být sjednána písemně)

**Převádí – li se nemovitost**, nabývá se vlastnické právo **vkładem** do katastru nemovitostí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (výjimka platí při převodu v rámci tzv. velké privatizace). Vklad povoluje katastrální úřad rozhodnutím, nejprve však **přezkoumá smlouvu** ze stanovených hledisek a právní účinky vkladu vznikající na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen na **katastrální úřad**. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů. Jestliže se však převádí nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy. [4]

### ***Nabývání děděním***

Z hlediska nabývání vlastnického práva děděním je podstatné, že k přechodu vlastnického práva na dědice dochází okamžikem smrti zůstavitele. Tento princip se nazývá **delační** (na rozdíl od ležící pozůstalosti, kdy se nabývalo dědictví až odevzdáním). [4]

### ***Nabývání rozhodnutím státního orgánu***

V úvahu přichází rozhodnutí soudu, pozemkového úřadu, stavebního úřadu apod. Z § 132 odst. 2 obč. zákoníku plyne, že v těchto případech, kdy rozhoduje o nabytí vlastnického práva **státní orgán**, nabývá se vlastnictví dnem určeným v rozhodnutí tohoto orgánu. Není – li tento orgán určen, **dnem právní moci rozhodnutí**. Občanský zákoník upravuje některé zvláštní případy nabývání vlastnického práva rozhodnutím orgánu, např. jde o rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (§ 142), příkázání vlastnického práva k neoprávněné stavbě (§ 135c odst. 2 – pouze tehdy, je – li vlastnictví ke stavbě

příkázáno vlastníkovu pozemku), dále sem patří prodej nemovitostí i movitých věcí soudem při výkonu rozhodnutí apod. [4]

### ***Nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem***

Tyto skutečnosti, na jejichž základě dochází k nabytí vlastnického práva, jsou uvedeny jednak v **občanském zákoníku**, jednak v jiných **právních předpisech**.

Občanský zákoník upravuje nabytí vlastnického práva k **přírůstkům věci** (§ 135a). Jde o oprávnění, které vyplývá z obsahu vlastnického práva. V této souvislosti jsou přírůstky samostatným předmětem vlastnického práva až poté, kdy došlo k jejich oddělení od původní věci. Pokud nebyly odděleny, jsou součástí věci hlavní. Samotné vlastnické právo se nabývá až **oddělením** (separací). Podobnou povahu má i nabytí vlastnictví tzv. **akcesí**, tj. ke všemu, co bylo dodatečně spojeno s věcí hlavní (v současné době není tento nabývací způsob v českém právním řádu upraven, u nemovitostí by se mohl však vyskytnout v souvislosti s tzv. naplaveninami)

Specifickým způsobem nabývání vlastnického práva je **vydržení**. Ve smyslu § 134 obč. zákoníku jsou předpoklady vydržení následující:

**způsobilý subjekt** (vydržením může nabýt vlastnické právo jak fyzická, tak právnická osoba),

**způsobilý předmět** (vydržet lze jakoukoliv věc, která může být předmětem vlastnického práva, kromě věcí, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob),

**oprávněná držba** (nakládání s věcí jako se svou se zřetelem ke všem okolnostem),  
uplynutí vydržecí doby:

- 3 roky držby u movitých věcí
- 10 let držby u nemovitých věcí,

**nepřetržitost držby po celou vydržecí dobu**, jakákoliv relevantní ztráta držby znamená konec běhu vydržecí doby, do takto stanovené doby si lze započítat i dobu, po kterou měl právní předchůdce věc ve své oprávněné držbě.

Splněním všech uvedených předpokladů dochází ze zákona k původnímu nabytí vlastnického práva. Protože k nabytí dochází ze zákona, není třeba žádného uplatnění či rozhodnutí. U nemovitých věcí se vydržitel, jako vlastník, zapíše do katastru nemovitostí záznamem. [4]

K nabývacím způsobům patří také **zpracování** (§ 135b obč. zákoníku).

V souvislosti se změnami občanskoprávní úpravy nabytí na důležitosti i zákon, jako **přímý nabývací titul**. Účinností zák. č. 509/1991 Sb. (1.1. 1992) se transformovalo právo osobního užívání pozemku existující k tomuto datu na právo vlastnické. Pro přesné určení vlastnických vztahů k pozemku byl rozhodující stav užívacího vztahu a charakter pozemku (zastavěný nebo nezastavěný). Zákon, jako nabývací titul, se uplatnil také u některých transformačních a restitučních předpisů, např. u nabytí majetku obcí (zák. č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Při řešení režimu **neoprávněné stavby** se uplatní také nabývací tituly. Obč. zákoník vychází toho, že vlastníkem stavby je stavebník, mohou se však realizovat sankce, které tuto zásadu modifikují. O použití **sankce** rozhoduje soud a může jít o:

nařízení odstranění stavby na náklady vlastníka (vlastnické právo zanikne)

příkazání za náhradu do vlastnictví vlastníkovu pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí – tento postup je možný jen tehdy, pokud by odstranění stavby nebylo účelné. [4]

#### 2.1.4 Zánik vlastnického práva

Také k zániku vlastnického práva může dojít na základě různých právních skutečností, které lze podle příslušných diferenciací kritérií třídit. Jedním ze základních rozlišování zániku vlastnického práva je třídění na zánik:

**absolutní**

**relativní**

K **absolutnímu** zániku dochází v těch případech, kdy vlastnické právo k věci zaniká bez toho, že by je nabytí někdo jiný. K této skupině zániku vlastnického práva patří především **zánik věci**, ať již v důsledku jejího zničení (demolice stavby), nebo spotřebování. Mezi případy **relativního** zániku vlastnického práva patří takové, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovu a zároveň je nabývá někdo jiný. V takových případech odpovídají právní důvody zániku vlastnického práva právním důvodům nabytí vlastnického práva. Např. na základě darovací smlouvy (kupní, směnné) pozbývá vlastnické právo původní vlastník – dárce (prodávající, směňující) a zároveň nabývá vlastnické práva k této věci obdarovaný (kupující, druhý směňující). [4]

### 2.1.5 Ochrana vlastnického práva

Vlastnické právo je chráněno celou řadou právních instrumentů. Základem právní ochrany je vždy právní předpis nejvyšší právní síly – **Listina základních práv a svobod**. Dále poskytují ochranu takřka všechna právní odvětví (veřejnoprávní i soukromoprávní). K ochraně vlastnického práva lze použít obecné prostředky, tj. takové, které právní řád poskytuje k ochraně všech subjektivních práv (např. možnost domáhat se náhrady škody na věci, možnost domáhat se ochrany u pověřeného obecního úřadu, jestliže došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu - § 5 obč. zákoníku). Speciální instrumenty jsou takové, jež jsou určeny výlučně pro ochranu vlastnického práva, k nim patří tzv. vlastnické žaloby, jež jsou upraveny v § 126 obč. zákoníku:

#### **Žaloba na vydání věci (žaloba reivindikační)**

Tato žaloba je určena k ochraně vlastnického práva v případě neoprávněného zadržování věci. Reivindikační žalobou se lze domáhat vydání věcí movitých i nemovitých. V případě nemovitých věcí se užívá termín „**žaloba na vyklizení věci**“, což vyplývá z jejich podstaty a je zvýrazněno i v jiných právních předpisech, např. v § 340 obč. soudního řádu i v soudní praxi. [4]

#### **Žaloba zápurčí (negatorní)**

Tuto žalobu lze použít k ochraně vlastnického práva ve všech ostatních případech. Kdy došlo k zásahu do vlastnického práva jinak než protiprávním zadržováním věci.

Aktivně legitimován k podání **negatorní** žaloby je vlastník věci, který je ve svém právu rušen. Pasivně legitimován je každý, kdo vlastnické právo omezuje nebo porušuje, bez zřetele na subjektivní vztah k takovému jednání (tj. bez ohledu na zavinění). Tuto žalobu lze úspěšně použít při ochraně tzv. sousedských vztahů. Žalobce se může domáhat, aby bylo žalovanému uloženo zdržet se jednání, kterým neoprávněně zasahuje do vlastnického práva, nebo aby bylo uloženo obnovení původního stavu, jestliže by pouhé upuštění od protiprávního jednání nestačilo k tomu, aby zásah do vlastnického práva byl odstraněn.

### 3 PROBLEMATIKA BYDLENÍ, HISTORICKÝ VÝVOJ, BYTOVÁ POLITIKA V ČR

Jelikož **realitní makléř pracuje s nemovitostmi**, měl by otázce bydlení rozumět, měl by mít přehled o vývoji bytové politiky a také by měl mít podvědomí o bytové politice, která se uplatňuje v České republice. Dobrý realitní makléř se také pozná podle toho, zda je schopen zákazníkovi poradit, jaké dotační programy a podpory může čerpat ze státního rozpočtu při stavebních úpravách nebo rekonstrukci svého bytu nebo rodinného domu.

#### 3.1 FUNKCE A VÝZNAM BYDLENÍ

Potřeba bydlení patří nesporně k **existenčním lidským potřebám**. Uspokojování potřeb bydlení je rozvinutý celoživotní a kontinuální proces vlastního bydlení a jeho aktivit, který integruje uspokojování celé řady dalších reprodukčních a rozvojových potřeb jednotlivců a rodin. **Byt je nezbytná materiální podmínka**, specificky utvářený prostor pro realizaci aktivit bydlení. Můžeme rozlišit tři základní funkce bydlení:

##### **Biosociální funkce bydlení poskytuje:**

- ochranu člověka před nepříznivými vlivy přírody i nežádoucími vlivy civilizace
- zajišťování výživy (prostor pro skladování, přípravu a spotřebu jídla)
- prostor pro pasivní i aktivní odpočinek
- prostor pro osobní hygienu, péči o čistotu zdraví

##### **Socioekonomická funkce bydlení umožňuje:**

- navazovat sousedské vztahy a společenské kontakty
- přípravu na práci, studium, zvyšování kvalifikace
- intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí aj.

##### **Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce bydlení umožňuje:**

- zájmové aktivity, sportovně rehabilitační činnost, kulturní rozvoj aj. [5]

Všechny uvedené funkce bydlení jsou určující pro vývoj **celé společnosti**. Ve sféře bydlení se člověk rodí, formuje a rozvíjí jako sociální a kulturní bytost. Uspokojování potřeb bydlení přispívá významně nejen k sociálnímu, ale i ekonomickému rozvoji dané společnosti.

Oblast bydlení představuje totiž poměrně **velký podíl na národním hospodářství**. Investice do bydlení mají mimo jiné zcela produktivní charakter. Zvláště investice do bytové výstavby rekonstrukce a modernizace bytového fondu tvoří významnou část celkových investic. Jejich multiplikační efekt se promítá do mnoha sektorů ekonomiky a jsou zároveň i významným zdrojem příjmů a zaměstnanosti. Mimořádný význam má bydlení pro mladou generaci, kdy byt je jedním ze základních předpokladů pro založení rodiny. Míra uspokojení potřeb bydlení mladé generace tak značně podmiňuje populační vývoj dané společnosti. [5]

### 3.2 ZÁKLADNÍ FORMY BYDLENÍ

Bytový trh lze členit z různých hledisek. Nejčastěji používaná kvalifikace je podle **charakteru vlastnictví**. Struktura bytového fondu podle vlastnictví a uživatelského vztahu k nemovitosti je v Evropě velmi různá. I přes mnohé rozdíly lze však vysledovat v evropských zemích určité trendy ve vývoji jednotlivých sektorů na trhu. [7]

#### **Základní formy bydlení:**

- vlastnické bydlení (home – ownership)
- soukromé nájemní bydlení (priváte rental housing)
- sociální bydlení, včetně neziskových bytových organizací (social housing) [7]

#### 3.2.1 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení je historicky **nejpůvodnější** formou bydlení. Jeho podstatou je totožnost vlastnického a uživatelského vztahu. Všeobecně je vlastnické bydlení pokládáno za finančně náročnější ve srovnání s bydlením nájemním, zároveň ale za jistější a bezpečnější.

Kromě vlastnického rozlišujeme i různé formy **spoluvlastnického** bydlení. Spoluvlastnické formy bydlení se vztahují nejčastěji na bytové domy a mohou být založeny na **družstevním principu**. Obecně sem řadíme takové bydlení v bytovém domě, kdy uživatel může plně disponovat s bytovou jednotkou, kterou má v užívání, přičemž jeho dispoziční právo je omezeno tak, aby nedošlo k narušení práv ostatních vlastníků. [7]

#### 3.2.2 Soukromé nájemní bydlení

Tu část nájemního bydlení, která je provozována soukromými, fyzickými nebo právníckými osobami z podnikatelských důvodů, označujeme jako **soukromý nájemní**

**sektor.** Tato forma nájemního bydlení svého největšího rozmachu dosáhla ve 20. století. Poté následovalo v mnoha zemích období úpadku zapříčiněné jednak zaváděnou regulací nájemného a jednak vytvářením a rozšiřováním zákonů na ochranu nájemníku. (*aleluja..*) Kromě toho byly zejména po druhé světové válce, státem i uživateli upřednostňovány jiné formy bydlení. [7]

Financován je soukromý nájemný sektor především ze **soukromých zdrojů** včetně půjček a úvěrů od bank. Podpora prostřednictvím přímých subvencí je, zejména v porovnání s neziskovým sektorem, spíše malá. Stále větší význam má však podpora nepřímá, tj. **nejrůznější daňové úlevy a zvýhodnění.** [7]

Přestože tato část nájemního sektoru je v soukromých rukou, byla do určité míry **regulovaná státem.** Dělo se tak především prostřednictvím legislativních nástrojů v oblasti způsobů stanovování nájemného, jeho výše a možnosti úprav a vztahů mezi vlastníky a nájemníky, včetně ochrany nájemníků. [7]

Patrně nejvýznamnější změnou v nájemním sektoru byla **od 1. 1. 2011 konec období pro regulované jednostranné zvyšování nájemného** pronajímateli ve většině obcí a měst v ČR (pro Hlavní město Prahu, obce Středočeského kraje nad 9999 obyvatel a některé z dalších měst však toto období končí až 31. 12. 2012). Smyslem právní úpravy regulující jednostranné zvyšování nájemného bylo plynulé přizpůsobení nájemného tržním standardům avšak s tím, že nájemné mohlo být zvyšováno pouze do výše maximálního přírůstku měsíčního nájemného stanoveného podle vzorce uvedeného zákoně. Po 1.1.2011, resp. 1.1.2013, již není možné jednostranně (i když regulovaně) zvyšovat nájemné pronajímateli bytů podle stávající právní úpravy, a proto bude nutné, aby se pronajímatel s nájemcem na případném dalším zvyšování nájemného **dohodli.** V případě, že se na zvýšení nájemného pronajímatel s nájemcem nedohodnou, může se kterýkoli z nich **obrátit na soud** s žalobou na určení výše nájemného.[22]

Ve většině zemí EU převažuje v soukromém nájemním sektoru **smluvní nájemné,** jehož výše vyplývá z dohody mezi nájemníkem a pronajímatelem. Uvedená smluvní volnost ve věci nájemného je ovšem v mnoha případech přímo nebo nepřímo omezena, což vyplývá z faktu, že nájem bytu je ve všech zemích pojímán jako **nájem chráněný.** Přímé omezení se vztahuje například na staré nájemní smlouvy, nebo může být výše smluvního nájemného omezena v místech s abnormální (deficitní) bytovou situací (Paříž). Nepřímá regulace může mít podobu systému **místně srovnatelného nájemného.** Ten se váže na **index**



**spotřebitelských cen** nebo index cen stavebních prací (Belgie, Francie, Německo), maximální nájemné se může odvíjet i od **investičních nákladů** (Lucembursko), nebo jeho nejvyšší možný procentní růst v určitém období může být stanoven centrální vládou. Změna výše nájemného se v některých zemích uplatňuje i v případě, že majitel objektu provede jeho významnou modernizaci nebo vylepšení. [7]

Vztahy mezi vlastníky a nájemníky v soukromém nájemním sektoru jsou ve všech zemích EU **legislativně upraveny** – většinou v takových zákonech jako je občanský zákoník, nájemní zákon apod. Právní úprava vždy vyhází z předpokladu, že nájem bytu je nájmem chráněným. Základním dokumentem je **nájemní smlouva**, která ustanovuje pravidla užívání bytu jak z hlediska práv a povinností nájemníků, tak pronajímatelů. Důraz v rámci legislativ jednotlivých zemí je kladen zejména na problematiku uzavření nájemní smlouvy a pravidla jejího ukončení a na ochranu práv majitele domu. [7]

Výše nájemného, od níž se do značné míry odvíjí i typ klientely soukromého nájemního bydlení, úzce souvisí s kvalitou nabízeného bydlení (závisí na stáří bytového fondu, jeho situování, modernizaci a údržbě apod.). [7]

**Počátek 90. let** je v mnoha zemích typický snahou o **revitalizaci** soukromého nájemního sektoru uskutečňovanou prostřednictvím celkové **liberalizace trhu s byty**, uvolňování nájemného, poskytování adresných subvencí apod. Je to totiž cesta, jak zvýšit podíl soukromých finančních prostředků ve sféře bydlení a snížit tak nároky na rozpočtové zdroje vyčleňované pro tuto oblast. [7]

### 3.2.3 Sociální bydlení

Ve většině evropských zemí existuje kromě soukromého nájemního sektoru také sektor **neziskový** (veřejný), označovaný jako **sociální bydlení**. Jeho cílem není dosažení zisku, ale uspokojení bytových potřeb sociálně slabších občanů. Nájemní bydlení v tomto sektoru je často vlastněno a poskytováno veřejnoprávním subjektem (nejčastěji obcí), ale patří sem i různé **neziskové organizace, spolky, charity** atd. (tj. často soukromoprávní subjekty). Toto bydlení je určeno hlavně znevýhodněným skupinám obyvatelstva, jejichž dočasně nebo trvale zatížená ekonomická situace je spojena s některými fázemi životního nebo rodinného cyklu, nezdravotními problémy apod. Podle **M. Lujanena** existují tři základní pojetí sociálního bydlení, která vycházejí z typu vlastníka a způsobu financování.

V prvním případě je sociální bydlení ztotožňováno s veřejným nájemním sektorem, tj. **nájemním bytovým fondem** ve vlastnictví obcí nebo jiných veřejnoprávních subjektů. Sociální bydlení zahrnuje i nájemní bytový fond **vlastněný neziskovými organizacemi** a různé formy družstevního bydlení. V nejširším slova smyslu je jako sociální bydlení chápáno jakékoliv bydlení, k jehož výstavbě či provozu byly **použity veřejné prostředky**. [7]

Úlohou státní bytové politiky je určit, pro jak široké vrstvy obyvatelstva je sociální bydlení určeno. To znamená, do jaké míry je stát ochoten a schopen napomáhat domácnostem při zajišťování odpovídajícího bydlení. V zemích, kde je uplatňován více **tržní postup**, se sociální bydlení zaměřuje na úzkou skupinu těch nejpotřebnějších (např. Belgie). Naopak v zemích, kde je kladen důraz na **sociální aspekt** bydlení a zodpovědnosti veřejných subjektů, je sociální bydlení pro daleko širší skupiny. (např. Nizozemí, Švédsko). [7]

V souvislosti s problematikou sociálního bydlení je **potřeba řešit i vlastnictví** tohoto způsobu bydlení a práva uživatelů. Jak je již uvedeno, z veřejnoprávních subjektů jsou to nejčastěji obce (nebo obecní municipality) – ve vztahu k nim pak hovoříme o **veřejném nájemním sektoru**. Důležitou roli hrají ale i různé neziskové a charitativní organizace, spolky apod. Neziskové nájemní bydlení může být v některých případech poskytováno i podnikatelským subjektům zaměřeným na dosahování zisku. Jedná se o situace, kdy soukromý majitel, působící v soukromém nájemním sektoru, použije při financování výstavby či provozu nájemního domu **veřejné prostředky**, což ho zavazuje poskytovat po určitou dobu toto bydlení jako bydlení sociální, s regulovaným nájemným. [7]

Výstavba neziskového nájemního bydlení může být financována jednak z prostředků získaných na **kapitálovém trhu**, přičemž stát (nebo jiný veřejnoprávní subjekt) přispívá ke snížení investičních nákladů pouze prostřednictvím **různých subvencí** (subvencování úrokových plateb, jednorázové granty atd.). Druhou možností je, že investiční prostředky pocházejí převážně z rozpočtových zdrojů a mají charakter **nevratné dotace**, zvýhodněné půjčky apod. Zatímco první případ je poměrně častý (v zemích EU), druhý se prakticky nevyskytuje. Mezi těmito póly pak leží smíšené financování, které v různém poměru kombinuje prostředky z veřejných zdrojů a kapitálového trhu. [7]

Provoz neziskového bydlení (tj. správa, údržba, opravy) je nejčastěji financován z prostředků vybraných od uživatelů ve formě nájemného. Uplatňuje se proto tzv. **ekonomické (nákladové) nájemné**, které umožňuje hradit celý provoz včetně údržby, ale nepřináší uživateli žádný nebo minimální zisk. Výjimečně se využívá tzv. **sociální nájemné**,

které nestačí na pokrytí celkových nákladů a může být stanoveno individuálně podle příjmové situace domácnosti. [7]

### 3.3 TRANSFORMAČNÍ PROCES BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY

Za éry komunistického režimu byla bytová politika úzce **řízena státem**. Rozvoj bydlení byl zejména orientovaný na výstavbu nových bytů na úkor průběžné údržby a obnovy bytového fondu. **Stát byl hlavním garantem** a poskytovatelem bydlení<sup>1</sup>, které poskytoval na základě přidělového systému. Zcela kontroloval také politiku nájemného. [6]

Politickými a ekonomickými změnami poměrů na počátku **devadesátých let** minulého století se bytová politika ocitla zcela nepřipravena na alternativu svého dalšího možného vývoje. Situace byla v první polovině devadesátých let komplikovaná zejména na centrální úrovni nevyjasněnými kompetencemi. Problematika transformace bytové politiky během 90.tých let patřila do působnosti hned několika **ministerstva**<sup>2</sup> a zcela jistě určité komplikace sehráli i **politické neshody** o způsobu transformace bydlení a bytové politiky. Téma bytové politiky se tak stalo na nejvyšší politické úrovni kvůli své komplikovanosti tématem neoblíbeným, bydlení jako takové nepatřilo mezi hlavní politické priority. Politická a výkonná sféra váhala jaký scénář zvolit, kde a jak postupovat. Vládní úroveň spoléhala na obecné zavedení **tržních principů** a jejich dopad i do oblasti bydlení. **Tím transformační proces probíhal velice pomalu.** [6]

I přesto však lze konstatovat, že proces transformace bydlení a bytové politiky, znamenal v prvé řadě obnovení základních funkcí trhu s byty s dlouhodobým cílem dosáhnout fungujícího trhu bytů, který je v podstatě množinou místních parciálních (dílčích) trhů. Bytová politika související rozhodnutí se podle dělení odlišovala dvěma částmi: **transformační politikou** a **standardní politikou**. Zatímco **transformační politiky** měli za cíl změnit základní parametry systému a představovaly jednosměrné transformace směrem k nastolení tržního systému, **standardní bytové politiky** se zaměřily na podporu fungování tržního bytového systému. Odborná veřejnost se shoduje, že mezi klíčové události

---

<sup>1</sup> Kromě státu existovaly možnosti dalších sektorů bydlení: podnikový, družstevní a soukromý.

<sup>2</sup> Po roce 1989 působnost Ministerstva pro hospodářskou politiku a rozvoj, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo financí. Po roce 1996 a zrušení Ministerstva hospodářství k pravomocným subjektům přibýlo Ministerstvo pro místní rozvoj.

transformační etapy v oblasti bydlení, které významným způsobem ovlivnily podobu nájemního sektoru lze zařadit mimo jiné také restituci části tehdejšího státního bytového fondu, bezúplatný převod nerestituované části bytového fondu do vlastnictví obcí a privatizaci obecního bytového fondu. [6]

### 3.3.1 Restituce

**Restituce byla zahájena v dubnu 1991** a vztahovala se na část bytového fondu, který byl konfiskován nebo přešel do vlastnictví státu za okolností nevýhodných pro původní majitele v období od února 1948 do ledna 1990. Na požádání se existující nemovitosti, při splnění zákonných podmínek, mohly navrátit původním majitelům, případně jejich dědicům nebo přímým příbuzným, pokud tyto osoby byly státními občany ČSFR (později ČR) s trvalým pobytem na jejím území. Většina restitučních nároků byla uspokojena do konce roku 1993. Přesné statistické údaje nejsou k dispozici, ale odhady hovoří o **10% bytového fondu** Restituce představovaly významný zásah do vlastnické struktury, zejména v centrech velkých měst, například v centru Prahy bylo navráceno **70 – 75% všech** bytových domů.

Restituce znamenala vytvoření **soukromého nájemního sektoru** a ustavení významné zájmové skupiny soukromých majitelů domů, kteří významně ovlivnili pozdější směřování **bytové politiky** svou rolí při rušení cenových předpisů zakotvující regulaci nájemního v roce 2001. Část restituovaného domovního fondu byla totiž obsazena nájemníky, kteří ve většině případů usilovali o zachování ochrany poskytované dosavadními nájemními smlouvami s regulovanou výší uzavřenými zpravidla na dobu neurčitou, zatímco noví majitelé usilovali o co nejefektivnější využití svého nově nabytého majetku – pronájem na volném trhu, přeměnu na nebytové prostory, dosažení alespoň nákladového nájemného atd. [6]

### 3.3.2 Převod bytového fondu obcím

Významným aspektem ovlivňující transformační proces bytové politiky v České republice, především nájemní bydlení, decentralizaci státní moci a obnovení územní samosprávy byl **bezúplatný převod bytového fondu** z vlastnictví státu do vlastnictví obcí a měst. Převod byl zahájen na základě přijetí zákona č. 172/1991 Sb.<sup>3</sup>, jehož účinnost přešel

---

<sup>3</sup> Zákon České národní rady č. 172/1991, o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

do správy obcí nejen majetek, který obec měla na základě práva hospodaření jako nástupce dřívějších národních výborů, ale především **obytné domy** na katastrálním území obce, k nimž příslušelo právo hospodaření organizacím (nejčastěji podnikům bytového hospodářství), vůči nimž měly obce **zakladatelskou** nebo **zřizovatelskou** funkci nebo na ně tato role přešla z dřívějších národních výborů. Jelikož se tento proces převodu majetku nezaznamenal statistikou, není do dnešní doby přesně známo, jak velký bytový fond směřoval k obecním samosprávám. Podle některých zdrojů se týkal 877 000 bytových jednotek (23,5% bytového fondu), jiné zdroje vyčíslily tuto množinu hodnotou 1,44 milionů bytů (přibližně 39% bytového fondu ČR). Jediným faktem zůstává, že ve vlastnictví státu v podstatě zůstaly pouze domy, v nichž byla více než třetina podlahové plochy využívána k nebytovým účelům. [6]

*Tabulka č. 3.1 Vlastnická struktura bydlení a změny v letech 1991 – 2001 (v % všech budov)*

	Bulharsko		ČR		Estonsko		Polsko		Rumunsko		Slovensko	
	1992	2000	1991	2001	1992	2000	1991	2000	1990	1998	1991	2001
Státní nájemní bydlení	1,8	1,8	39		25,8	0,7	17,9	11,5	21,4	4,0	21,2	1,1
Obecní nájemní bydlení	2	2,2		24,0	34,7	3,3						5,4
Podnikové nájemní bydlení	2,9	3,2					13,7	4,6			6,5	
Družstevní bydlení	0,2	0,3	20,4	20,0	5	3,9	25,4	28,6	1,5		22,1	15,6
Soukromé nájemní bydlení	0,5	0,8		7,0					1	3,0		4,1
Nájemní bydlení bytových sdružení								0,01				
Individuální soukromé vlastnictví	91	92,5	40,5	49,0	34,5	85,9	43	55,3	76,1	93,0	50,2	73,8

Zdroj: [6]

Obce tak byly postaveny do role **správce** bytového fondu se všemi právy a povinnostmi. Očekávalo se, že obce se stanou jedním z hlavních aktérů bytové politiky, tvůrci lokálních bytových politik s řádnými hospodáři domovního a bytového fondu. Transfer bytového fondu však nebyl na druhé straně provázen adekvátním masivním **posílením obecních rozpočtů** a dalšími dodatečnými finančními prostředky k zajištění povinností. V důsledku dlouhodobé podkapitalizovanosti bytového fondu<sup>4</sup> mající své kořeny ještě v době

<sup>4</sup> Stav údržby neodpovídal reálným potřebám. Vytvářela se tzv. nerealizovaná údržba, tj. dlouhodobé zanedbávání údržby a oprav bez ohledu na plánovanou technickou životnost konstrukcí, požadované cykly a

komunismu a centrálního řízení bytové politiky, čisté **prostředky vybrané na nájemném na počátku 90. let nestačily** ve většině obcí a měst na krytí nákladů spojených s běžným provozem a údržbou bytového fondu, což představovalo další dodatečné břemeno pro obecní rozpočty. [6]

**Obce nebyly na novou úlohu vlastníka, investora, správce a řádného hospodáře vůbec připraveny.** Po metodické stránce nebyla vytvořena žádná pravidla ani doporučení, jak mají obce a města nakládat s nově nabytým domovním a bytovým fondem. Obce přistupovaly k řešení těchto problémů podle místních podmínek a na základě rozhodnutí vlastní samosprávy. Je nutno konstatovat, že ne vždy tato rozhodnutí byla v zájmu dalšího setrvání a role obecního nájemního bydlení v obci a často byla prováděna bez sebemenších koncepčních představ. [6]

### **3.3.3 Privatizace obecního bytového fondu**

Výše popsaná skutečnost vedla obce k cestám omezení ztrátového hospodaření se zanedbaným domovním fondem a ke zlepšení příjmů obecního rozpočtu. Snahou bylo bytový fond privatizovat (odstátnit), což bylo podpořeno i tehdejšími proklamovaným **mýtem o neefektivnosti bytového majetku**. Počátek privatizačního procesu lze datovat již k roku 1991, nicméně i přes neexistující přesné statistické údaje o jeho průběhu lze říci, že do roku 1994 byl jeho rozsah pouze marginální (okrajový) a největšího rozmachu dosáhl ve druhé polovině 90. let. Tento malý rozsah právě v souvislosti se zmíněným rokem 1994 byl také způsoben omezenou možností prodeje z hlediska způsobu. Protože až v tomto roce (1.5.1994) nabyl účinnost zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Zákon prakticky umožnil vlastnictví bytů a nebytových prostor (jednotek) a jejich možnost, aby jednotky mohly být předmětem občanskoprávních vztahů, tedy předmětem převodů (např. kupní, darovací nebo směnná smlouva) nebo přechodu vlastnictví (děděním, rozhodnutí soudu a, vypořádáním apod.) [6]

Jelikož proces privatizace nebyl z centrální úrovně státu nijak metodicky doporučen (pravidla, míra, způsob atd.) a koncepční představy obcí a měst se podle rozdílných lokálních

---

rozsah oprav. Existovaly značné rozdíly v údržbě objektů podle forem vlastnictví. Nejrozsáhlejší nerealizovaná údržba byla v komunálních bytech, v nejlepším stavu byly byty družstevní.

situací diferencovaly, pravidla a rozsah privatizace se v jednotlivých obcích a městech liší. Privatizace byla často založena na **intuici a ideologických argumentech** a nikoliv na **podrobné analýze** místních trhů s bydlením a tudíž mohla být méně efektivní. Koncepční představy se od počátku privatizačních postupů začaly realizovat buď jako součásti komplexních materiálů řešících bytovou problematiku obce nebo jako samostatné díla. Hlavní náplní bylo stanovení postupu při výběru **vhodných domů** pro privatizaci na základě mnoha hledisek (technické hledisko domu, sociální hledisko, ekonomické hledisko, atd.) a stanovení ceny bytů akceptovatelné pro nájemce bytů (uplatňování různých slev, stanovení splátkového režimu dle finančních možností kupujících apod.) Řada měst si jako vlastník vytvořilo „*Pravidla privatizace bytového fondu ve vlastnictví města*“, podle kterých zahájilo prodej bytů nebo celých bytových domů. [6]

Své do této problematiky také vnáší **politikum**, které je spjato s rozhodováním o tomto důležitém procesu transferu obecního majetku. Nelze však konstatovat, že vliv politiky vnáší do procesu jasný směr, protože ve výsledku je pod tlakem čistě ekonomického hlediska, které obecně hraje, při rozhodování o procesu privatizace a hlavně o jejím rozsahu, hlavní roli. Usilování o redukci obecního bytového fondu se nestalo nakonec nástrojem lokálních samospráv k dosažení určitých cílů v sociálním a ekonomickém rozvoji obce, ale získalo roli jedné z **hlavních met.** Po deseti letech privatizací obecních bytů byla privatizace stále důležitým cílem pro 21,3% městských samospráv. Jestliže se privatizace objevila mezi cíly, bylo to často na prvním místě. [6]

Tabulka č. 3.2 Změny struktury bytového fondu 1991 - 2001

Typ bydlení	1991	1994	2001
<b>Vlastnické bydlení</b>	<b>43,25</b>	<b>42,0</b>	<b>46,8</b>
ve vlastním domě	40,57	40,0	35,8
v bytě v osobním vlastnictví	0,80	2,0	11,0
ostatní bezplatné užívání	1,88		
<b>Nájemní bydlení</b>	<b>56,59</b>	<b>57,0</b>	<b>46,0</b>
v bytových družstvech	19,83	19,4	14,3
v obecních a státních bytech	35,65	27,0	16,9
v soukromých bytech		10,0	11,7
v bytových domech právnických osob vytvořených nájemci domu		0,4	3,1
jiné nájemní bydlení (služební)	1,11		
<b>Ostatní bydlení</b>	<b>0,11</b>	<b>1,0</b>	<b>6,7</b>
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Zdroj: [6]

**Rychlost a míra kapitalizace** vykazovala od počátku mezi obcemi **velké rozdíly**. Podle prvních analytických podkladů, které se problematice privatizace bytového fondu věnovaly již v 90 letech, se zjistilo, že tento proces **byl rozložen do delšího časového období**. V roce 1997 28,8% obcí s populací 5 000 a více obyvatel ještě neprivatizovalo ani jeden byt, v roce 2001 již jenom 6,8%, v roce 2002 situace dospěla k 5% obcí.

**Z pohledu rychlosti** byl postup privatizace v České republice ve srovnání s ostatními státy střední a východní Evropy **pomalejší**. Především v letech 1991 – 1994 byl proces velmi pomalý. Pomalejší postup je přisuzován také absenci „Práva na koupi“ (Right to buy). V Estonsku, Rumunsku a na Slovensku se uskutečnila rozsáhlá privatizace bývalého veřejného bydlení hlavně právě díky uplatnění práva nájemníku na koupi. Národní legislativa v těchto zemích definovala všeobecná pravidla privatizace a obce měly jen omezené možnosti ovlivnit její rozsah anebo podmínky. **Zvláštní postavení má Bulharsko, kde privatizace veřejných nájemních bytů byla běžnou praxí i za komunistického režimu**. Z těchto zmíněných důvodů byly státy SVE seskupeny do tří typů podle privatizačních strategií:

- **Rychlí privatizéři** (Rumunsko, Estonsko a Slovensko)
- **Pomalí privatizéři** (Česká republika, Polsko)
- **Bulharsko** [6]



### 3.4 BYTOVÁ POLITIKA V ČR<sup>5</sup>

Hlavním cílem předchozí bytové politiky bylo „*Vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny*“ a současně „*zvýšení celkové dostupnosti a především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo*“. Oproti starším koncepčním záměrům z 90. let došlo k rozšíření priorit bytové politiky v tom smyslu, že:

- byla nově zdůrazněna „*péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání*“,
- byl formulován záměr podporovat nejen novou výstavbu, ale i pořízení staršího a tím levnějšího bydlení,
- byla zvýrazněna orientace bytové politiky na vybrané skupiny obyvatelstva, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení.

Z hlediska státu je snaha o vytváření **tržního prostředí**, vhodného pro všechny aktéry na trhu s byty. Zároveň však je potřeba aby stát činil podpůrné kroky určené pro skupiny domácností, které se samy o **své bydlení na trhu postarat nemohou**. Z pohledu účastníku trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- fungování trhu s byty s odpovídající právní úpravou pro vlastnické, družstevní i nájemní bydlení,
- odstranění cenových a právních deformací u nájemního bydlení
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnost včetně sociálních dávek pro rodiny s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení,
- zvyšování kvality bydlení
- podpora vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty a zjišťování efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie. [7]

---

<sup>5</sup> Koncept bytové politiky z roku 2005.

Jedním z nástrojů realizace státní bytové politiky je **Státní fond rozvoje bydlení**, který byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., ze dne 21. Června 2000. Úkolem tohoto fondu je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem.

### **3.4.1 Programy podpory bydlení pro rok 2011**

S účinností ke dni 30.11.2010 vyhlásil ministr pro místní rozvoj podprogramy na rok 2011, v rámci kterých budou poskytovány dotace na podporu regenerace panelových sídlišť, podporu výstavby technické infrastruktury, podporu výstavby podporovaných bytů a podporu oprav domovních olověných rozvodů. **Lhůta pro doručení žádostí o dotaci začíná běžet 20. prosince 2010 a skončila dnem 28. února 2011.**

#### **Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť**

Cílem podprogramu „*Podpora regenerace panelových sídlišť*“ je poskytování dotací obcím na regeneraci panelového sídliště o celkovém počtu nejméně **150 bytů**. Podprogram zahrnuje věcné podmínky dané nařízením vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb. (dále jen „nařízení vlády“). Na dotovaných částech panelového sídliště nebude v souladu s podmínkami poskytování veřejné podpory provozována ekonomická činnost. [9]

#### **Podprogram podpora výstavby technické infrastruktury**

Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury pro rok 2011 stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na **výstavbu dopravní a technické infrastruktury** pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů. Tento podprogram stanovuje podmínky pro přijímání žádostí obcí na akce, které musí být zahájeny do konce roku 2011. [9]

#### **Cíl podpory:**

Cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů.

#### **Parametry podprogramu:**

Parametrem podprogramu je **počet bytových jednotek**, pro které je tato technická infrastruktura budovaná.

### **Charakter a výše podpory:**

Podpora je poskytována obcím jako **účelová investiční dotace** na realizaci vybraných akcí na výstavbu technické infrastruktury. Maximální výše dotace **je 50 tis. Kč/byt** následně postavený na pozemku zainvestovaném prostřednictvím tohoto podprogramu.

Dotace je poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství podle pravidla „*de minimis*“. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle pravidla „*de minimis*“ nesmí v kterémkoliv tříletém období přesáhnout částku v Kč odpovídající **200 000 EUR** v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace rozhodnutím ministra. [9]

### **Příjemce dotace:**

Příjemcem dotace a současně stavebníkem technické infrastruktury je **obec**. [9]

### **Podprogram podpora výstavby podporovaných bytů**

Podprogram „Podpora výstavby podporovaných bytů“ stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na **výstavbu a pořízení nájemních bytů** určených **k sociálnímu bydlení**. Tento podprogram stanovuje podmínky pro přijímání žádostí na akce, které musí být zahájeny do konce roku 2011. [9]

### **Cíl podpory:**

Cílem podpory je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování **sociálního bydlení** pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace - věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života.

### **Parametry podprogramu:**

Parametrem podprogramu je počet nově vzniklých podporovaných bytových jednotek, a to prostřednictvím **pořízení, nové výstavby**, popř. nástavby nebo přístavby nebo stavebních úprav. [9]

### **Charakter a výše podpory:**

Podpora se poskytuje ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je výstavba nebo pořízení bytu za účelem vzniku podporovaných bytů.

### **Příjemce dotace:**

Příjemcem dotace je fyzická osoba podnikající nebo právnická osoba (včetně obcí), která má sídlo nebo bydliště na území:

- a) některého z členských států Evropské unie,
- b) státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
- c) Švýcarské konfederace. [9]

### **Podprogram podpora oprav domovních olověných rozvodů**

Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na snížení obsahu olova v pitné vodě **výměnou domovních olověných rozvodů** vody za rozvody zdravotně nezávadné v trvale obydlených stavbách pro bydlení, tj. v bytových a rodinných domech, postavených na území České republiky. Dotace poskytnutá z tohoto podprogramu musí být vyčerpána v roce 2011. [9]

### **Cíl podpory:**

Cílem podprogramu „Podpora oprav domovních olověných rozvodů“ je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů. Tím se docílí snížení obsahu olova v pitné vodě. Tento požadavek vychází ze závazku České republiky zajistit implementaci právních předpisů Evropských společenství v oblasti životního prostředí, které se týkají obsahu olova v pitné vodě. Směrnice Rady 98/83/ES o jakosti vody určené pro lidskou spotřebu stanoví minimální požadavky pro vodu určenou pro lidskou spotřebu a hodnota ukazatele pro obsah olova v litru pitné vody **je max. 10 µg**. Tato hodnota ukazatele musí být docílena nejpozději **do listopadu 2013**, tj. do 15 let od nabytí účinnosti Směrnice. [9]

### **Parametry podprogramu:**

Parametrem podprogramu **je počet bytových jednotek**, u kterých je provedena výměna olověných rozvodů. [9]

### **Charakter a výše podpory:**

Podpora má charakter neinvestiční dotace poskytované žadatelům ze státního rozpočtu ČR. Dotace se poskytuje na výměnu všech olověných rozvodů vody v celém domě, a to nejvýše částkou **10 tis. Kč** na jeden byt v domě. [9]

Dotace je poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství podle pravidla „de minimis“. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli nesmí za období tří let přesáhnout částku v Kč odpovídající **200 000 EUR** v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace Rozhodnutím ministra. [9]

**Příjemce dotace:**

Příjemcem dotace **je vlastník nebo spoluvlastník domu** s domovními olověnými rozvody vody, nebo společenství vlastníků jednotek vzniklé podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, nebo vlastník nebo spoluvlastník bytu v domě s domovními olověnými rozvody vody, ve kterém společenství vlastníků jednotek nevzniklo. [9]

## 4 TRH S NEMOVITOSTMI , HISTORIE, HOSPODÁŘSKÁ KRIZE, VELIKOST REALITNÍHO TRHU S NEMOVITOSTMI A POČET REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V ČR

Pro trh s nemovitostmi představují realitní makléři významnou roli. Ti hrají na trhu nemovitostí roli **prostředníka** mezi prodávajícími a kupujícími resp. pronajímateli a nájemci, soustřeďují v daném čase na jednom místě **poptávku a nabídku nemovitostí**, často aktivně nabídku resp. poptávku vyhledávají. Jelikož je trh s nemovitostmi pro realitní makléře „*pracoviště*“, měli by se v něm umět orientovat, měli by mu rozumět, měli by znát jeho vlastnosti. **Měli by neustále sledovat jeho průběh a vývoj.**

### 4.1.1 Vymezení trhu nemovitostí

**Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému**, dílčím trhem, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí. Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. Nemovitosti obsluhují jak trh výrobní tak i osobní spotřebu, zasahují do všech trhů výrobních činitelů stejně jako do trhu spotřebních předmětů. [1]

Hlavní faktory určující úroveň poptávky a nabídky na trhu nemovitostí:

- politická a ekonomická stabilita
- právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku
- právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob
- právní podmínky pro převod nemovitostí
- míra inflace a stabilita měny
- úvěrová politika bank a peněžních ústavů
- daňové zatížení nemovitostí
- časové omezené specifikum – restituční zákony
- právní ochrana národního trhu nemovitostí [1]

#### 4.1.2 Typy realitních trhů

Všeobecně se realitní trh může nacházet v některém ze tří stavů:

**Trh kupujících** – existuje tehdy, jestliže je nabídka větší než poptávka. Kupující si mohou vybírat z mnoha nemovitostí a ne každý dům se prodá. Nižší počet kupujících vede k nižším prodejům a to zase ke snížení cen.

**Trh prodávajících** – zde je více kupujících než dostupných nemovitostí. Téměř každá nemovitost se prodá. Zvýšený zájem kupujících vede k růstu cen.

**Neutrální trh** – tento trh je vyvážený. Úroková míra je přijatelná a počet kupujících a prodávajících na trhu je srovnatelný. Trh netrpí otřesy směrem nahoru ani dolů a ceny stoupají rovnoměrně s inflací. [2]

#### 4.1.3 Vlastnosti trhu s nemovitostmi

##### *Trh nemovitostí je místním trhem*

V důsledku dominantní **naturálně** věčné vlastnosti nemovitostí, kterou je její sepětí s určitou částí zemského povrchu je její **nepřemístitelnost**. Nemovitosti jsou prostorově nepřemístitelné. Proto je trh nemovitostí vždy **místním trhem**. [1]

##### *Trh nemovitostí a diferenciální polohová renta*

Trh nemovitostí se od většiny trhů liší tím, že cena nemovitostí je určována existencí **diferenciální polohové renty**. Její vznik je dán výhodností polohy dané nemovitosti, kterou tvoří množina multiplikačních faktorů, které lze označit jako její okolí. Polohová renta není závislá na účinnosti dané nemovitosti respektive činnosti, které daná nemovitost slouží. Výhodnost polohy jako faktor vzniku zvláštního mimořádného zisku, výhodnost polohy ve vztahu k jiným aktivitám jako jsou ložiska surovin, výhodný trh práce, blízkost trhu spotřeby atd. [1]

##### *Charakter nabídky a poptávky na trhu nemovitostí*

V důsledku toho, že každá nemovitost je odlišnou věcí, sloužící specifickému účelu ve specifickém prostoru a čase, má nabídka a poptávka na trhu nemovitostí individuální charakter.

V důsledku dlouhodobé přípravy staveb a určitým časovým limitem, během kterého může dojít k potřebné struktuře disponibilních kapacit stavební výroby a mírou nejistoty na trhu investic, se projevuje **dlouhodobou odezvou poptávky a nabídky** na situaci na trhu nemovitostí. [1]

### ***Tržní a netržní kritéria na trhu nemovitostí***

Význam nemovitostí jako hmotný základ kulturně historického a umělého životního prostředí determinuje vstup veřejného zájmu do trhu nemovitostí. **Veřejný zájem je uplatňován prostřednictvím netržních kritérií**, které mají podobu administrativních příkazů a zákazů vydávaných příslušnými centrálními i místními orgány státní správy včetně orgánů místní samosprávy. **Uplatnění veřejného zájmu na trhu nemovitostí má společnost chránit před vytvářením umělého životního prostředí, které je motivováno jen soukromým zájmem.** Uplatnění veřejného zájmu na trhu nemovitostí má mimořádně dlouho tradici a velmi často bývá, zejména ambiciózními panovníky a vládci povýšeno na státní zájem. V případě osvíceného a vzdělaného panovníka jakým byl císař římský a král český Karel IV., je takový zásah činem, který blahodárně poznamená města a země na několik staletí. Veřejný zájem se na trhu nemovitostí uplatňuje:

**Administrativní regulací** plošné alokace výstavby nemovitostí prostřednictvím regulačních plánů resp. územních plánů. Tvorba a schvalování těchto plánů je v kompetenci místních orgánů správy a jsou schvalovány místními zastupitelskými orgány samosprávy. Je nezbytné, aby veřejný zájem byl objektivizovaným názorem obyvatel daného sídla na takové uspořádání (*na to se ovšem v praxi nehraje*), které zabezpečuje optimální využití všech naturálně věcných vlastností území při zachování optimálního přírodního a kulturního životního prostředí. [1]

**Možnost vyvlastnění pozemků** ve veřejném zájmu avšak za náhradu a v zásadě na základě dohody s dosavadním vlastníkem. Tato možnost je zpravidla upravena zákony nejvyšší právní síly a vyžaduje zvláštní řízení, které ochrání vlastníka před neopodstatněnými zásahy státní moci proti jeho vlastnictví.

**Stanovení norem** používaných stavebních materiálů a technologií.

**Stanovením možnosti vstupu příslušných státních kontrolních orgánů** na stavbu za účelem zjištění zda postup stavby je v souladu se schváleným územním či stavebním povolením.



**Regulací některý hodnotových kategorií**, např. regulaci cenovou, daňovou a úvěrovou politikou apod.

**Zvláštní právní úpravy ochrany kulturně historických památek** včetně existence památkových úřadů, kterým je svěřena pravomoc v této oblasti.

**Zákazem jednání**, které může vést k naplnění skutkové podstaty zneužití informací ve prospěch osobního obohacení v důsledku střetu zájmů. Je nepřípustné, aby funkcionář resp. Úředník městského úřadu zejména stavebního úřadu využíval např. informací o rozvojových plánech měst ke spekulativnímu výkupu pozemků a jinému podobnému jednání. Tato forma zneužívání informací je velmi přísně sledována a trestána.

### ***Trh nemovitostí a trh pracovní síly***

**Trh nemovitostí výrazně ovlivňuje trh pracovní síly** a to prostřednictvím výstavby nových bytových domů. Byt v bytovém domě nebo rodinný domek jsou nemovitosti určené k přímé osobní spotřebě obyvatelstva. Bez fungujícího trhu bytů, který je parciálním (dílčí) trhem nemovitostí dochází k deformacím v uspokojování této potřeby a nemožnosti dosáhnout rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou.

### ***Návratnost prostředků na trhu nemovitostí***

Investování na trhu nemovitostí se vyznačuje relativně **dlouhou dobou návratnosti**. Doba návratnosti je funkcí investování do výrobního nebo spotřebního procesu. Uložení peněz do nemovitostí, kterým nehrozí rychlé znehodnocení, zejména do tzv. **nespecializovaných aktiv** umožňujících alternativní využití, je považováno za nejspolehlivější způsob uložení peněz. Investor může očekávat jejich zhodnocení. To se v první řadě týká stavebních pozemků a areálů měst a v jejich rozvojových zónách, kde se očekává výstavba.

### ***Trh nemovitostí a střet soukromého a veřejného zájmu***

Nemovitosti ovlivňují na několik generací **životní a kulturní prostředí člověka**. Proto jejich prostorová alokace, stejně tak jako jejich naturálně věcná struktura a estetické působení, je předmětem **veřejného zájmu**. Jde o zájem, který se stává předmětem státnické péče.

### ***Trh nemovitostí a střet soukromého a veřejného zájmu***

Vzhledem k významu nemovitostí jako **základního výrobního faktoru** a nemovitostního základu kulturního, životního prostředí, kde se výrazně uplatňují národní zájmy, lze se setkat s určitým omezením pro přístup zahraničních vlastnických subjektů na národní trh nemovitostí. Ochrana trhu nemovitostí je považována za ochranu národních zájmů.

### ***Trh s nemovitostmi je považován za jeden z nejdůležitějších indikátorů celkové hospodářské situace***

Trh s nemovitostmi je považován za jeden z **nejdůležitějších indikátorů celkové hospodářské situace**. Jejich růst je známkou obratu od recese ke konjunktře a naopak, jejich pokles je považován za začátek recese. Tomu je tak proto, že operace na trhu nemovitostí jsou v důsledku vysoké kapitálové náročnosti předmětem podrobných konjunkturálních průzkumů. Konjunktura v nové výrobní struktuře popř. na vyšší technické a technologické úrovni vyžaduje zpravidla nové investice do nemovitostí. Proto růst poptávky jako růstový faktor začíná právě na trhu nemovitostí a projevuje se růstem jejich cen (*bohužel*). Významnou úlohu v tomto procesu má také **úroková míra**. [1]

### ***Trh s nemovitostmi a národohospodářský cyklus***

Trh nemovitostí je poměrně citlivým barometrem hospodářského vývoje. Děje se tak prostřednictvím **cen nemovitostí**. Růstové prvky projevující se v ekonomice se indikativně projeví růstem cen nemovitostí, růstem poptávky po nemovitostech, naproti tomu recese ekonomiky znamená jistou recesi na trhu nemovitostí. Pokles na trhu nemovitostí signalizuje **pokles celého národního hospodářství**. [1]

Tomu je tak proto, že oživení poptávky po nemovitostech se vyznačuje tzv. **multiplikačním efektem**. Nemovitosti vytvářejí složitý vnitřně strukturovaný systém a na jejich výstavbě se podílí celá řada dalších podnikatelských aktivit. Poptávka po nemovitostech dává impulsy především k rozvoji stavební výroby. Dodávkami materiálů a prací jsou na jeho rozvoji zainteresovány všechna odvětví národního hospodářství. Nemovitosti vyžadují ke svému provozu složitý systém technické infrastruktury jako jsou příjezdové komunikace, kanalizace, rozvody elektrické energie, atd.. Rozvoj investiční výstavby, tzn. konjunktura v této oblasti je významným růstovým faktorem národního hospodářství. [1]

### ***Trh nemovitostí a kapitálový trh***

Trh nemovitostí je podstatným způsobem předurčen **trhem kapitálu**. Pohyby cen na kapitálovém trhu se promítají do pohybu cen nemovitostí a naopak. To vyplývá především z kapitálové náročnosti operací na tomto trhu, které **vyžadují značnou kapitálovou podporu** prostřednictvím úvěrů převážně dlouhodobého charakteru. K tomu slouží speciální druh úvěrů – hypotéky resp. Hypoteční zástavní listy, které jsou druhem cenných papírů se všemi jejich vlastnostmi. Nemovitosti se stávají velmi žádanou a mnohdy **jedinou zárukou** všech druhů úvěrů. K tomu slouží úprava zástavního práva. Tomu je tak proto, že značná část nemovitosti poskytuje bankám záruky, že nedojde k jejich rekapitalizaci v případě nesolventnosti zákazníka. [1]

### ***Trh s nemovitostmi jako předmět politického boje***

Vlastnictví nemovitostí je stále ještě zdrojem **mocenského postavení vlastníků**. I když nejsou v industriální společnosti natolik významným výrobním činitelem jako v období feudalismu, jejich vlastnictví v důsledku uvedených skutečností, neustálá kapitalizace, neobnovitelnou atd., z nich činí nástroj politického a mocenského boje. [1]

## **4.2 TRH A VLASTNICTVÍ NEMOVISTOSTÍ PŘED ROKEM 1989**

### **4.2.1 Nemovitost a socialistické vlastnictví**

Podle ústavy tehdejší **ČSSR z roku 1960** mělo socialistické společenství dvě základní formy a to:

státní socialistické vlastnictví, které bylo vlastnictví všeho lidu☺ (národní majetek)

družstevní vlastnictví, (majetek lidových družstev).

Podle hospodářského bývalého zákoníku č. 109/1964 Sb., v úplném znění po změnách a doplňcích č. 37/1971 Sb. a zákona č. 144/1975 Sb., byl rovněž socialistickým společenským vlastnictvím i vlastnictví:

společenských organizací (např. ROH, Svazarm<sup>6</sup>, tělovýchovné organizace, svazy zahrádkářů, rybářů, včelařů, Česká obec baráčnická apod.)

jiných socialistických organizací (např. organizace zahraničního obchodu, mezinárodní hospodářské organizace RVHP se sídlem v tehdejší ČSSR)

Převážná a rozhodující část nemovitého majetku v tehdejší socialistickém vlastnictví byla ve **státní správě**. Z právního hlediska byl jediným vlastníkem věcí ve státním socialistickém vlastnictví čs. stát (zásada jednotného fondu státního vlastnictví). [3]

Základní vlastnická oprávnění státu ke konkrétnímu majetku však vykonávala určitá státní organizace, které bylo při jejím zřízení přiznáno právo **vlastním jménem** nabývat práv a se zavazovat. Tato práva byla vykonávána na základě správy **národního majetku** (zásada výkonu vlastnického práva státu výkonem správy)

Jako vlastník nemovitého majetku ve státním socialistickém vlastnictví se do evidence nemovitostí vždy zapisovalo Československý s vyznačením organizace, která měla majetek ve své správě. [3]

Základními předpisy upravující tehdejší správu a dispozice s nemovitým národním majetkem byl hospodářský zákoník a vyhláška o správě národního majetku č. **156/1975 Sb.**

Pod správou národního majetku bylo třeba rozumět plnění všech povinností a to jak v rámci **tzv. obvyklého hospodaření** (dodávky výrobků, stavebních a montážních prací, dodávky investičních celků, dodávky průzkumných a projektových prací, poskytování služeb apod.), tak i **v rámci mimo obvyklého hospodaření** (převody správy a převody vlastnictví přebytečného a neupotřebitelného národního majetku anebo v důsledku reorganizace, změn výrobních programů apod.) [3]

Pro názornost uvádím přehled charakteru jednotlivých **právních dispozic s nemovitým majetkem** v tehdejší státním socialistickém vlastnictví mimo rámec **obvyklého hospodaření**:

---

<sup>6</sup> SVAZARM byla československá branná organizace ustavená 4. listopadu 1951 po vzoru sovětského DOSAAF. SVAZARM sdružoval zájemce o některé odbornosti, kteří tak byli pod kontrolou. Pouze pod hlavičkou SVAZARMU mohli pracovat například kynologové, střelci, radioamatéři či sportovní letci. Spadaly pod něj také autoškoly.

### **Mezi státními socialistickými organizacemi navzájem:**

- převod správy
- přenechání nemovitosti do dočasného užívání
- mezi státní a nestátní socialistickou organizací:
- převod vlastnictví
- přenechání nemovitosti do trvalého užívání
- přenechání nemovitosti do dočasného užívání

### **Mezi státní socialistickou organizací a občanem:**

- převod vlastnictví
- přenechání pozemku do osobního užívání
- přenechání pozemku do dočasného užívání
- mezi státní socialistickou organizací a jinou než socialistickou organizací:
- převod vlastnictví
- přenechání pozemku do dočasného užívání [3]

## **4.2.2 Obnova trhu s nemovitostmi po roce 1989**

Po listopadu 1989 jsme zdědili zcela **rozvrácený trh nemovitostí**. Jeho postupná obnova byla nezbytnou podmínkou a součástí transformačního procesu ekonomiky. Předpokladem vzniku a fungování trhu nemovitostí je pluralita vlastnictví, přechod od monopolního a monolitního státního vlastnictví k obnovení různorodých vlastnických forem soukromého a veřejného vlastnictví nemovitostí znamená obnovení trhu nemovitostí. [1]

Tento proces je zajišťován **souborem právních norem**, které postupně vedou k vytváření plurality vlastnictví a v této míře také k vytváření trhu nemovitostí. Kde jde o :

- zákony, které mají restituční charakter a jejich smyslem je obnova vlastnických práv existující před 25. únorem 1948,
- zákony zabezpečují obnovu a fungování trhu nemovitostí, pluralita vlastnictví nemovitostí je základem plurality společnosti a demokratického právního státu, který zabezpečuje všem sociálním vrstvám uplatňování jejich práv a svobod. [1]

### 4.3 TRH S NEMOVITOSTMI A HOSPODÁŘSKÁ KRIZE V ROCE 2008 V ČESKÉ REPUBLICE

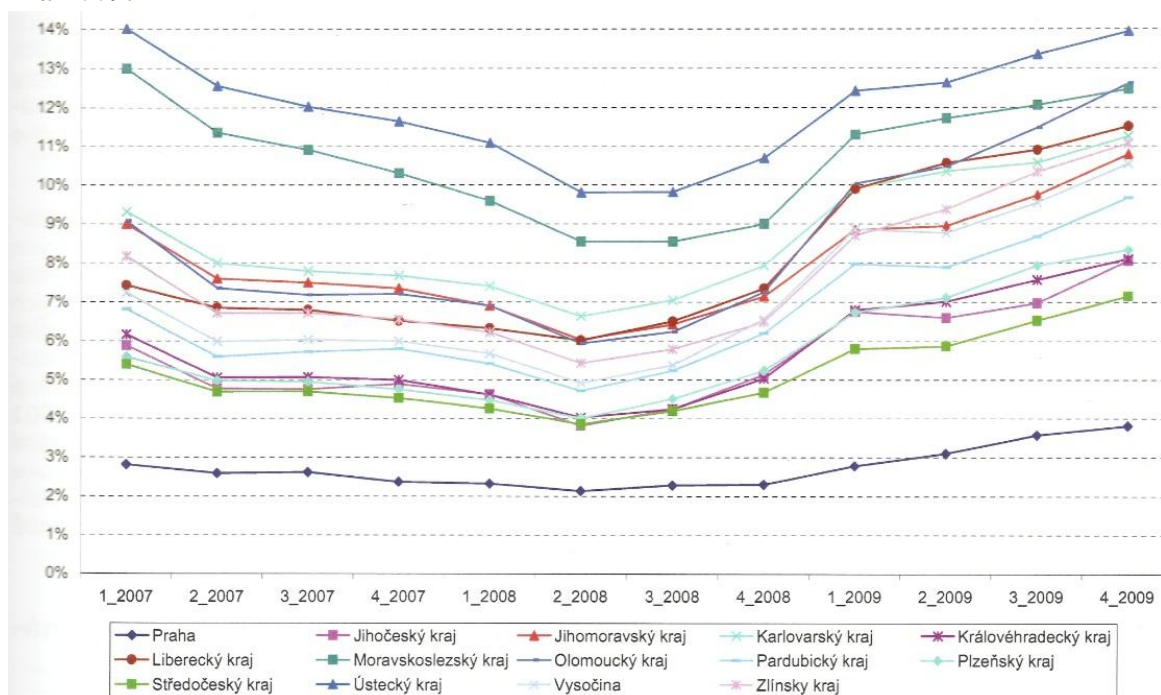
Jedním z nejvýraznějších znaků každé hospodářské krize je **nárůst nezaměstnanosti**. Nezaměstnanost rostla již od třetího čtvrtletí a zejména pak čtvrtého čtvrtletí roku 2008. Nárůst nezaměstnanosti můžeme pozorovat ve všech krajích, nelze však říct, že by nezaměstnanost **rostla všude se stejnou intenzitou**. **Ústecký kraj i Moravskoslezský kraj** stále patří ke krajům s nejvyšší mírou nezaměstnanosti, na rozdíl od všech ostatních krajů, nepřekročila současná nezaměstnanost úroveň z prvního čtvrtletí roku 2007. Podíváme – li se na shluky krajů podle míry nezaměstnanosti v posledním čtvrtletí roku 2009 ve srovnání s rokem 2007, pak můžeme vysledovat jasnou změnu. Do začátku roku 2008 pozorujeme tři skupiny krajů, a to:

- kraje s vysokou nezaměstnaností (Moravskoslezský kraj a Ústecký kraj)
- ostatní kraje ČR
- kraj s velmi nízkou nezaměstnaností (**Praha**) [8]

Na konci roku 2009 sice **Praha** tvoří svébytný kraj, ovšem rozdíly v míře nezaměstnanosti mezi ostatními kraji se smazávají.

Srovnáme – li nárůst počtu nezaměstnaných v jednotlivých krajích ve třetím čtvrtletí 2009 oproti stejnému čtvrtletí předchozího roku, kdy můžeme hovořit o počátku hospodářské krize, pak **nezaměstnanost rostla zejména v Olomouckém, Zlínském a Libereckém kraji a na Vysočině**. V těchto krajích se počet nezaměstnaných zvýšil o více než **4%** v daném kraji. [8]

Graf č. 3.1 Míra nezaměstnanosti v jednotlivých krajích ve čtvrtletích roku 2007, 2008 a 2009.



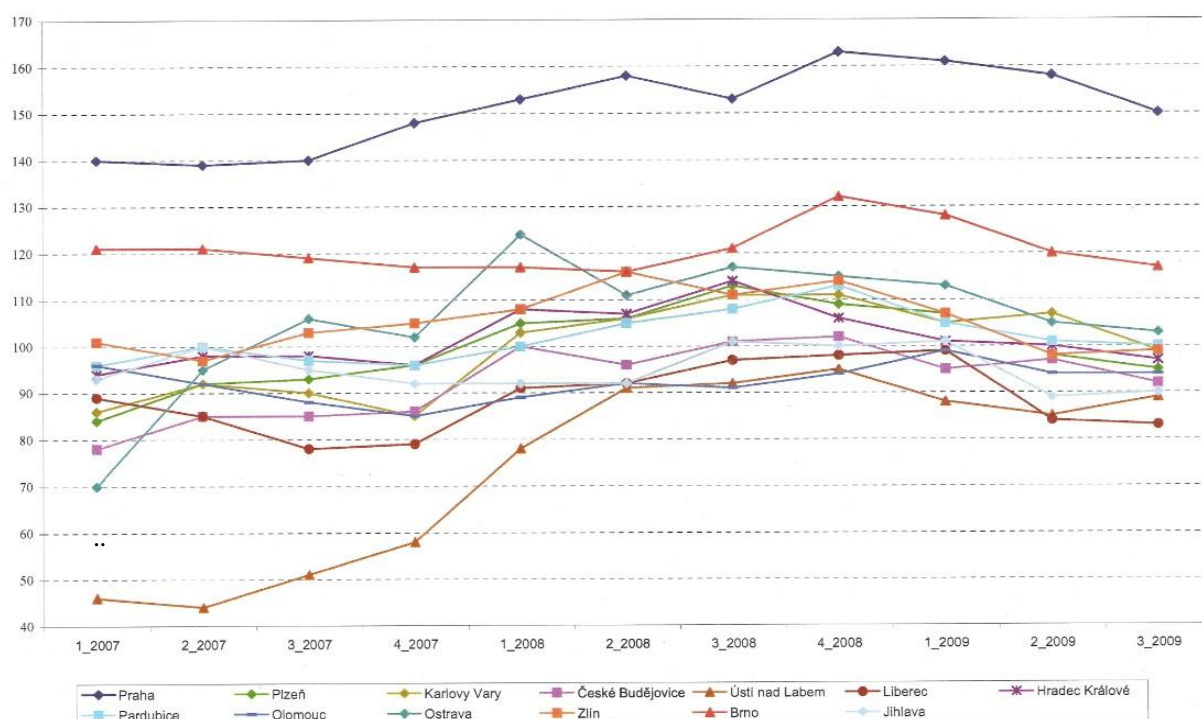
Zdroj: [8]

Jiným **projevem hospodářské krize**, který na druhou stranu do určité míry zvyšuje finanční dostupnost bydlení, je **pokles cen nemovitostí** i výše tržního nájemného – tento proces rovněž sledujeme ve většině krajů. U výše tržního nájemného za m<sup>2</sup> standardního bytu můžeme pozorovat, zejména od čtvrtého čtvrtletí roku 2008, pokles či stagnaci (Graf č. 3.2). Největší pokles lze zaznamenat v Liberci (15%), Plzni (13%), Zlíně (13%) a Pardubicích (12%). Sledujeme – li nepřetržitý vývoj od roku 2000 ve výši tržního nájemného v jednotlivých krajích České republiky (Graf č. 3.3), pak můžeme konstatovat, že do roku 2004 dochází k neustálému růstu nájemného ve všech krajích kromě Prahy (v Praze nájemné rostlo jen do roku 2003), poté výše nájemného stagnovala a v roce 2009 stagnaci vystřídal pokles ve všech krajích kromě krajů Ústeckého a Jihomoravského. [8]

Vývoj cen bytů ukazuje Graf č. 3.4, přičemž vývoj cen nemovitostí v období krize můžeme pozorovat zejména na rozdílu mezi čtvrtým čtvrtletím roku 2008 a třetím čtvrtletím roku 2009. Ve většině krajských měst **dochází k poklesu cen** ve všech sledovaných čtvrtletích roku 2009, ojediněle dochází k mírnému růstu ve třetím čtvrtletí roku 2009 (Zlín, Brno, Hradec Králové). U cen bytů v jednotlivých krajích České republiky (Graf č. 3.5) můžeme v časovém období od roku 2000 pozorovat téměř kontinuální růst cen až do roku

2008, v roce 2009 se pak krize projevuje téměř **ve všech krajích poklesem cen** rezidenčních nemovitostí. U nájemního bydlení dochází do roku 2003 k růstu regionálních rozdílů a pak k jejich poklesu do roku 2008. **S příchodem krize se však regionální rozdíly opět zvyšují** (mezi rokem 2008 a 2009). U vlastnického bydlení je vývoj proměnlivější. Do roku 2003 rovněž dochází k růstu regionálních rozdílů a pak následuje období razantního snížení regionálních rozdílů, ovšem pouze do roku 2007. Už od roku 2008 pak opět dochází k růstu regionálních rozdílů v cenách bytů.

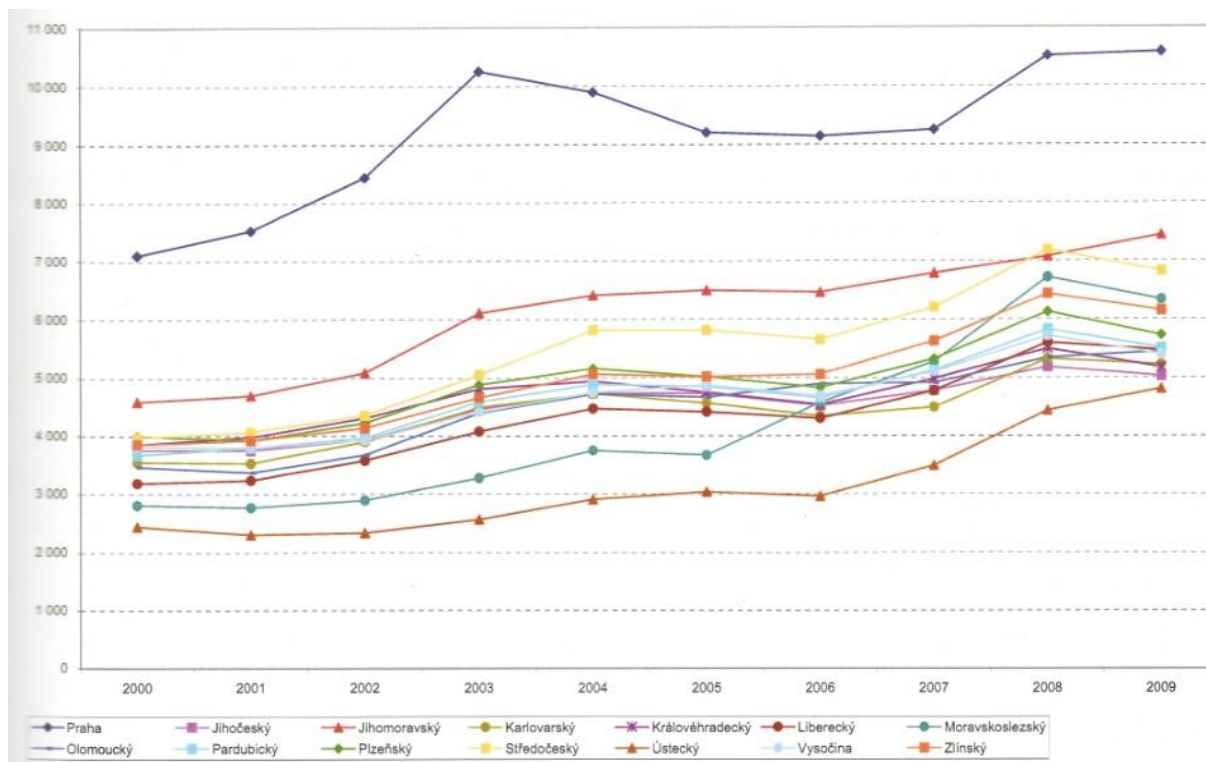
*Graf č. 3.2 Vývoj výše nájemného v jednotlivých krajských městech (výše nájemného za m<sup>2</sup> standardního bytu), 2007 – 2009.*



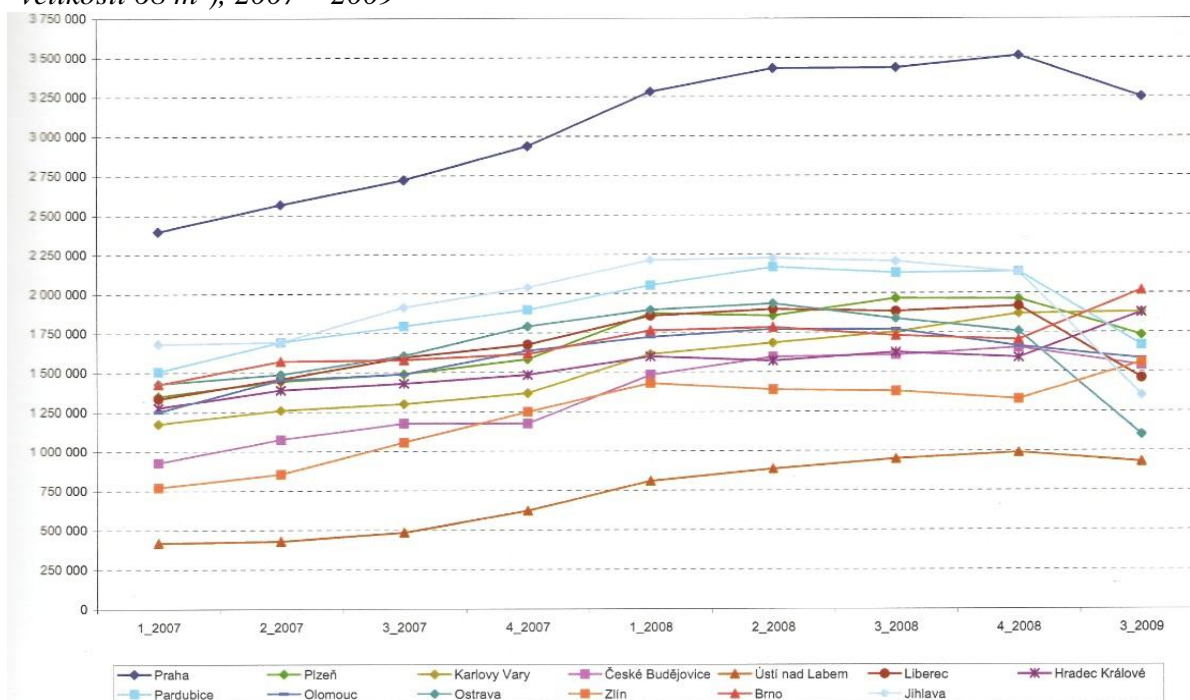
Zdroj: [8]



Graf č. 3.3 Vývoj výše nájemného v jednotlivých krajích za standardní byt o velikosti 68 m<sup>2</sup>, 2000 – 2009.

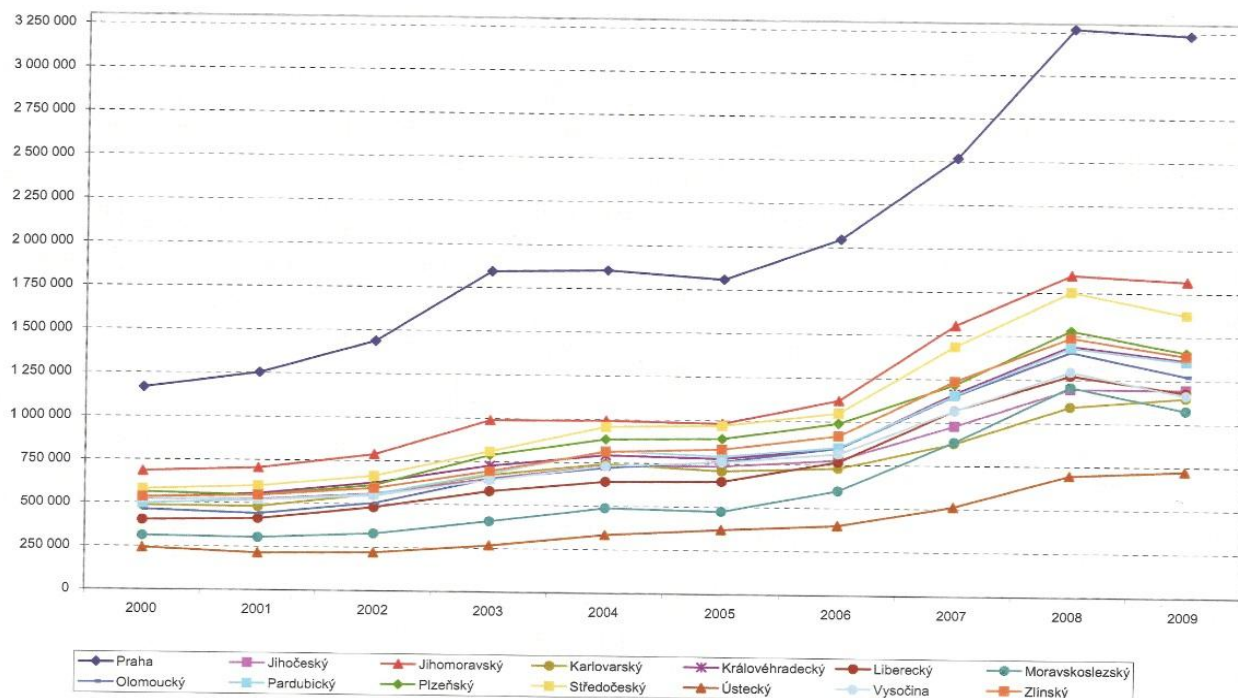


Graf č. 3.4 Vývoj cen bytů v jednotlivých krajských městech (cena standardního bytu o velikosti 68 m<sup>2</sup>), 2007 – 2009



Zdroj: [8]

Graf č. 3.5 Vývoj cen bytů v jednotlivých krajích (cena standardního bytu o velikosti 68 m<sup>2</sup>), 2000 – 2009



Zdroj: [8]

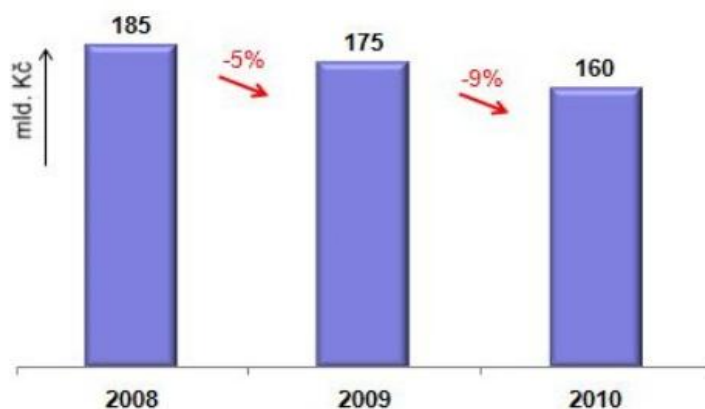
Tyto grafy ukázaly, že v roce 2009 docházelo (s výjimkami) ve všech krajích ČR k poklesu cen bytů i výše tržního nájemného z bytu. Pokud mluvíme o poklesu cen nemovitostí, je to na jedné straně indikátor **ekonomického ochlazení**, na druhé straně však pokles cen může (při srovnatelné úrovni příjmů) **zvyšovat finanční dostupnost bydlení**, a tak snižovat ohrožení finanční nedostupností bydlení. To ovšem neplatí pro vlastnické bydlení, jehož koupě je zpravidla financována **hypotečním úvěrem** – úrokové sazby hypotečních úvěrů, i přes expanzní měnovou politiku ČNB, v roce 2009 vzrostly. [8]

#### 4.4 OBJEM REALITNÍHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICE OD ROKU 2008 A POČET REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

Z výsledků studie, kterou si nechala vypracovat realitní kancelář RE/MAX od společnosti MindBridge Consulting (MBC) vyplývá, že celková hodnotová velikost realitního trhu je **160 miliard korun**. Jedná se o 9 % pokles ve srovnání s rokem 2009, kdy celkový trh činil **175 miliard** a v roce 2008 činila hodnota dokonce **185 miliard korun**.

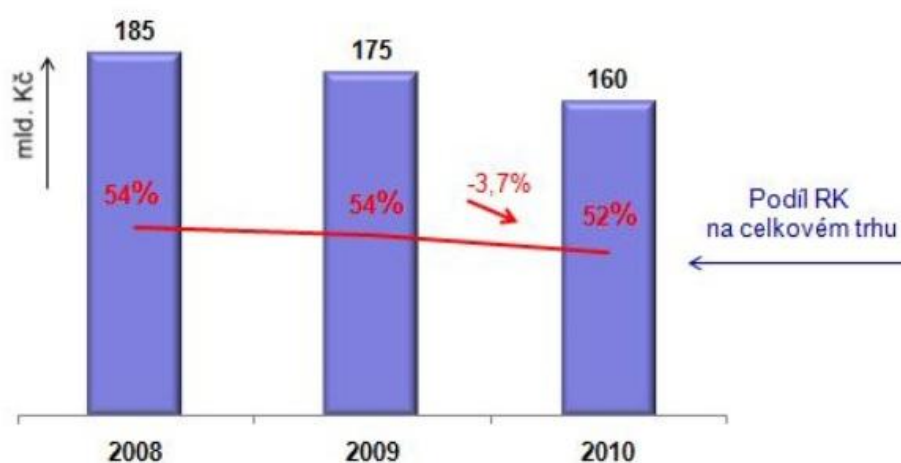
V roce 2008 měly realitní kanceláře **54 % podíl** na celkovém objemu realitního trhu, který činil 185 miliard korun. V roce 2009 byl podíl realitních kanceláří stejný jako v roce 2008, ale celkový objem trhu poklesl na 175 miliard. V roce 2010 činil celkový objem realitního trhu zmíněných 160 miliard a realitní kanceláře měly 52% podíl. **Celkový obrat** realitních kanceláří činil v roce **2008 3,42 miliardy korun**. V roce **2009** došlo k poklesu o 5 % na **3,26 miliard** a v roce **2010** byl pokles největší, dosáhl 16 % a obrat tak činil **2,75 miliardy korun**. [22]

Graf č. 6.4a Celkový trh s nemovitostmi v mld. Kč



Zdroj: MBC, RE/MAX<sup>7</sup>

Graf č. 6.4b Podíl realitních kanceláří na uskutečněných obchodech.

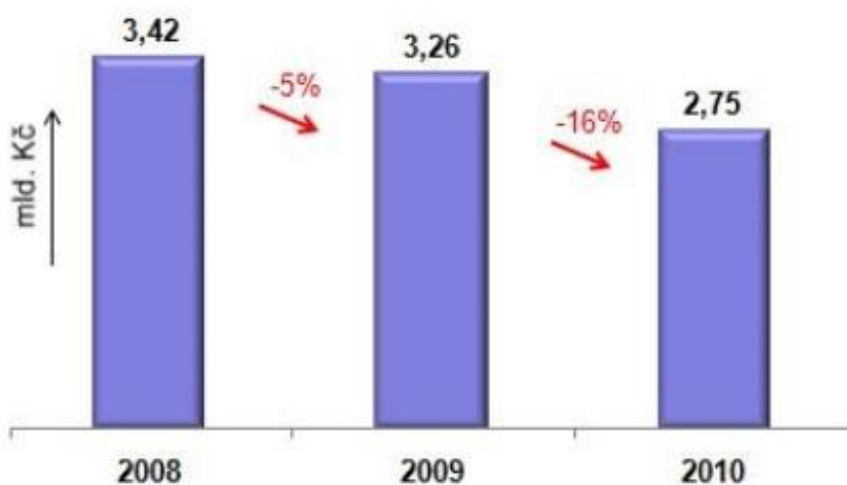


<sup>7</sup> V uvedených číslech jsou zahrnuty nové i starší byty, rodinné domy, ale i rekreační nemovitosti – chaty a chalupy. Zdrojem dat jsou v tomto případě statistiky katastrálního úřadu, ČSÚ, obchodního rejstříku doplněné informacemi realitních kanceláří.

Na **smrštění trhu** se podle autorů studie v uplynulých letech podílelo hned několik faktorů, ale mezi ty nejdůležitější bezesporu patří celkový **pokles počtu realizovaných transakcí** v důsledku **oslabené poptávky** a svým dílem se na klesajícím trendu podepsal také **propad cen nemovitostí**.

Útlum na realitním trhu se okamžitě projevil v dalším **poklesu částky inkasovaných provizí**. Zatímco v roce 2009 celkový provizní obrát dlouhodobě sledovaných realitních kanceláří činil **3,26 miliardy korun**, v loňském roce realitní makléři inkasovali na provizích o 16 % méně, tedy zhruba **2,75 miliardy**.

*Graf č. 6.4c Výše provizního obrátu realitních kanceláří.*



Zdroj: MBC, RE/MAX

Na první pohled je patrné, že provizní obrát realitních kanceláří **klesl více**, než objem realizovaných transakcí. Vysvětlení této disproporce je však velice jednoduché. Řada realitních kanceláří aby přestála období útlumu trhu, byla donucena vlivem zostřené konkurence na trhu k **redukci svých odměn**. Průměrnou výši provizí ve své studii společnost MindBridge bohužel neuvedla, ale s velkou pravděpodobností **klesla hluboko pod dříve běžných 5 procent**.

Počet realitních kanceláří v Česku se loni poprvé za posledních deset let mírně **snížil**. V roce 2010 vykonávalo na tuzemském trhu zprostředkovatelskou činnost realitních agentur **18 838 subjektů**, předloni to bylo **19 010 firem**.<sup>8</sup> Realitním kancelářím se minulý rok

---

<sup>8</sup> Údaj pochází od Českého statistického úřadu.

nedařilo zvyšovat ani tržby. Podnikání v činnosti realitní kanceláře láká mnoho lidí, trh je pokryt řadou subjektů, jejichž **profesionální zdatnost je však různá**. Nepochybně dochází k přirozené **selekci a zostření konkurenční situace**. Pokles se ale v drtivé většině případů týká **živnostníků**, nikoli klasických kancelářů. Do činnosti realitních kancelářů v posledních dvou letech významně zasáhla **hospodářská krize** a propad obchodů s nemovitostmi. Podle statistiků se loni jejich tržby snížily meziročně **o 11,5 procenta**. V posledním čtvrtletí 2010 činil meziroční pokles tržeb realitních kancelářů **13,9 procenta**.

Mnozí realitní zprostředkovatelé ale zároveň v rostoucích potížích ekonomiky zavětřili šanci. Problémy mnoha lidí se splácením hypoték a dalších půjček se pro ně staly příležitostí k takzvaným **výkupům nemovitostí**. Spočívají v tom, že od lidí ve finanční tísní koupí jejich nemovitost za hotové, často ale za nižší cenu. [23]

*Tabulka č.6.1 Vývoj počtu subjektů, působící v realitní činnosti.*

<b>Vývoj počtu subjektů, činných v realitní praxi</b>	
<b>Rok</b>	<b>Počet</b>
2002	8 470
2003	9 419
2004	10 316
2005	11 572
2006	13 202
2007	16 384
2008	18 836
2009	19 010
2010	18 838

Zdroj: [23]

## 5 ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ (ČÚZK)

S ČÚZK realitní makléř často spolupracuje. Ať už ve fázi **nabrání nemovitosti**, kde má možnost na internetovém serveru českého katastrálního úřadu, který je volně k dispozici, zjistit bližší informace o nemovitosti (jméno vlastníka, bydliště vlastníka, LV, případně exekuce na nemovitost apod.) nebo **v další fázi prodeje nemovitosti**, kde podává spolu s potřebnými dokumenty návrh na přepis nového majitele nemovitosti.

### 5.1 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY (KN)

KN je **soubor údajů** o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence **vlastnických a jiných věcných práv a dalších**, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.

KN je zdrojem informací, které slouží k **ochraně práv** k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.

Je veden jako **informační systém o území České republiky** převážně počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří:

- **Soubor geodetických informací**, který zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích)
- **Soubor popisných informací**, který zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem.

Údaje z KN poskytují **pracoviště katastrálních úřadů** ve formě veřejných listin, k údajům vedeným ve formě počítačových souborů může každý získat **dálkový přístup** pomocí počítačové sítě do centrální databáze, aktualizované z podkladů, průběžně dodávaných katastrálními pracovišti nebo požádat o hromadný **výdej údajů ve standardních výměnných formátech**, případně o **kopie katastrálních map ve formě rastrových souborů**.

Vstupem do aplikace **nahlížení do KN** na stránkách <http://www.cuzk.cz/> je možno bezplatně získávat vybrané informace o parcelách a budovách evidovaných v **katastrálních**

**mapách** KN, včetně informace o jejich vlastnictví a informace o stavu některých řízení na pracovištích katastrálních úřadů. [20]

### 5.1.1 Funkce katastrálních map

1. **Funkce právní** spočívá ve vymezení rozsahu věcného práva ke konkrétní nemovitosti tím, že zákresem průběhu hranic pozemku se jasně definuje jeho geometrické a polohové určení.
2. **Funkce evidenční**, slouží k podpoře systému evidence nemovitostí na území státu a to ve smyslu zcela **jednoznačného stanovení údajů**, ve kterém katastrálním území daná nemovitost leží, v jakém polohovém vztahu je k okolním pozemkům, jaké má parcelní číslo a druh pozemku a konečně, jaký má přibližný tvar a velikost.
3. **Funkce technická** představuje atribut, umožňující další využití mapového díla pro jiné potřeby než pro vedení katastru nemovitostí.
4. Jiná situace nastává v okamžiku, kdy se katastrální mapu pokusíme **využít pro projektovou činnost** na libovolné úrovni. Jedním z problému bude, že hranice pozemků vyznačené v katastrální mapě nebudou v některých případech korespondovat se zřetelně znatelnými liniemi v terénu, např. plot bude probíhat v terénu v jiné vzdálenosti od budovy, než jakou bychom naměřili z mapy. Katastrální mapa obsahuje definované prvky polohopisu, mezi něž patří zmíněná hranice pozemku. To, že vlastník vybudoval plot o 3 m dále (směrem dovnitř svého vlastního pozemku např.) je věc druhá a není předmětem obsahu katastrální mapy.
5. **Technická funkce katastrální mapy je tedy z metrického hlediska problematická.** Obecným doporučením pro práci s katastrální mapou je hledat v mapě jen to, co může obsahovat, nikoliv to, co si myslíme, že by mohla obsahovat. Musíme vždy respektovat typ platné katastrální mapy, z níž vycházíme, nejen při zeměměřických činnostech pro účely vedení a aktualizace katastru, ale i v případě využití pro specifické potřeby a postup dalších prací přizpůsobit jejím vlastnostem. [21]



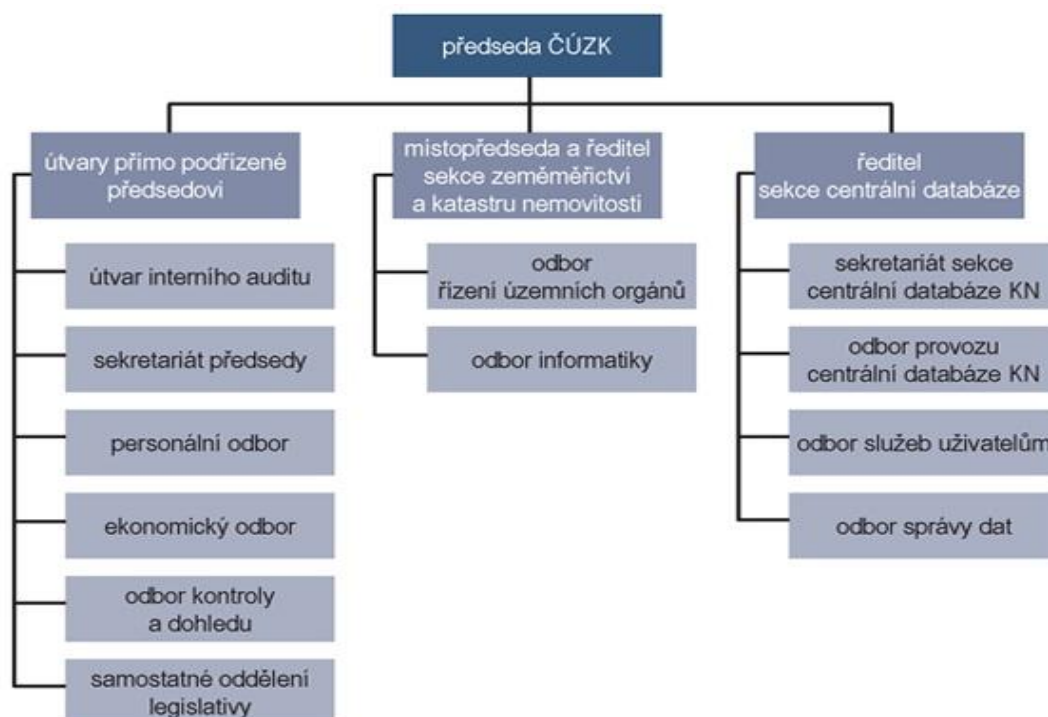
### 5.1.2 Struktura a organizační schéma ČÚZK

Obr. č. 5.1 Organizační schéma resortu Zeměměřictví a katastru.



Zdroj: [20]

Obr. č. 5.2 Organizační schéma ČÚZK.



Zdroj: [20]



### 5.1.3 Návrh na vklad do katastru nemovitostí

Návrh na vklad do katastru<sup>9</sup> nemovitostí je **jednoduchá záležitost**, která doprovází každý převod nemovitosti. Je to záležitost, kterou podle vzoru zvládne snad každý. Návrh podává **kterákoli ze zúčastněných stran** na příslušném Katastrálním úřadě. Úřední dny na KN jsou pondělí a středa.

**Podpisy na návrhu nemusí být notářsky ověřené.** Ověřené podpisy jsou na kupní smlouvě a to plně postačí. Nesmíme však zapomenout, tzv. **nabývací tituly ověřené být musí**, i když je jasné, že úplně stejné listiny sloužily jako podklady pro předchozí návrh a nutně tedy musí být v archívu příslušného Katastrálního úřadu. Kolek, potřebný pro podání návrhu má nyní hodnotu **500,- Kč**.

**V této věci je oprávněna jednat:**

- fyzická osoba
- právnická osoba (osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby).

Navrhovatelem může být **jeden účastník smlouvy** (fyzická i právnická osoba) nebo pouze **někteří z účastníků smlouvy** (jiného právního úkonu), případně všichni účastníci smlouvy. Účastníky řízení jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí. Může jím být i jiná **oprávněná osoba** (právní zástupce účastníka ze zákona nebo na základě plné moci).

---

<sup>9</sup> Viz příloha č. 5

## 6 REALITNÍ ČINNOST

Převážná většina lidí, kteří uvažují o prodeji či koupi nemovitosti, si v určité chvíli položí otázku, zda tento obchod uskutečnit **sám nebo se obrátit na realitní kancelář**. Koupit či prodat nemovitost se na první pohled může zdát jako jednoduchá záležitost bez velkého rizika, ale prodej či nákup nemovitosti s sebou nese **celý soubor činností**, které je třeba zajistit tak, aby nákup nebo prodej dané nemovitosti proběhl korektně a bez újmy. Tyto činnosti (právní, ekonomické, marketingové) zajišťují **realitní kanceláře a realitní makléři**, kteří se zabývají realitní činností.

### 6.1 PODNIKÁNÍ V REALITNÍ ČINNOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

Realitní činnost je **volnou živností** a může ji podle zák. č. 455/1991 (živnostenský zákon), vykonávat prakticky každá bezúhonná osoba. Realitní činnost tedy může provozovat podnikatel, fyzická osoba, podnikající na základě živnostenského oprávnění (*teoreticky ji tak může vykonávat člověk se základním vzděláním, bez jakýkoliv odborných znalostí a vědomostí*), nebo právnická osoba, za využití některé z forem obchodních společností upravených **obchodním zákoníkem**.

#### 6.1.1 Podnikání v RČ na základě živnostenského zákona

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání definuje podnikání na základě živnostenského oprávnění takto: „**Živností je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.**“ [13]

Každá osoba, která chce provozovat **volnou živnost**, musí splňovat všeobecné podmínky dané živnostenským zákonem, ty jsou následující:

- a) dosažení věku 18 let,
- b) způsobilost k právním úkonům (hovorově řečeno svéprávnost),
- c) bezúhonnost. [13]

Podnikání na **živnostenský list** patří v ČR (a prakticky i ve všech civilizovaných zemích) mezi nejjednodušší a zároveň nejběžnější formy podnikání. Počet majitelů živnostenských listů se v ČR dlouhodobě pohybuje kolem 1 miliónu (vydaná živnostenská

oprávnění). Aktivních podnikatelů (živnost, s.r.o.) je přitom o něco méně - podnikatelů bez zaměstnanců **cca 550 000**, podnikatelů se zaměstnanci **cca 200 000**. [14]

### ***Výhody a nevýhody podnikání na základě ŽO***

Podnikání na živnostenský list je oblíbeno zejména ze dvou následujících důvodů:

Podnikatel zahajující živnost **nemusí shánět vysoké finanční částky** potřebné pro vytvoření základního jmění, jako je tomu v případě obchodních společností (v případě s.r.o. musí například vytvořit základní jmění ve výši 200 000 Kč). Často si tak vystačí s "nepatrným" množstvím finančních prostředků. Prakticky jedinou povinnou platbou zůstává platba za živnostenský list (**1 000 Kč**). [15]

Druhým důvodem hovořícím **ve prospěch živností je administrativa**. Tu, včetně účetnictví, zvládne drobný živnostník zpravidla vlastními silami. Daňové poradce či právníky si proto může živnostník sjednávat pouze ve výjimečných či krizových situacích.

Oproti ostatním formám podnikání mají však živnosti také několik **nevýhod**. Podnikatel zde vystupuje jako tzv. **fyzická osoba**, což pro něj představuje určité riziko. Za své podnikatelské závazky **ručí celým svým majetkem** a při obchodních jednáních či jednáních s bankami pro něj může přívlastek „*fyzická osoba*“ znamenat určitou nevýhodu. [15]

## **6.1.2 Podnikání v RČ na základě společnosti s ručením omezením (s.r.o.)**

### ***Základní informace***

Společnost s ručením omezeným je **nejjednodušším typem kapitálových společností**, přestože obsahuje mnoho prvků osobní společnosti. Společnost může mít od jednoho do padesáti společníků.

Právní úprava společnosti s ručením omezeným vychází především z **obchodního zákoníku**. [15]

### ***Základní kapitál***

Minimální základní kapitál společnosti je **200 000 Kč**. Na základním kapitálu společnosti se může každý společník účastnit pouze jedním vkladem. Výše vkladu společníka musí činit alespoň **20 000 Kč**. Výše vkladu může být pro jednotlivé společníky stanovena

rozdílně, musí však být dělitelná na celé tisíce. Celková výše vkladů musí souhlasit s výší základního kapitálu společnosti.

Mají-li být poskytnuty nepeněžitě vklady na splacení vkladu, musí být **ve společenské smlouvě** nebo v písemném prohlášení o zvýšení vkladu nebo v prohlášení o převzetí vkladu uveden předmět nepeněžitého vkladu a částka, kterou se započítává na vklad společníka.

Před podáním návrhu na zápis společnosti do obchodního rejstříku musí být splaceno celé emisní ážio<sup>10</sup> a na každý peněžitý vklad musí být splaceno **nejméně 30%**. Celková výše splacených peněžitých vkladů spolu s hodnotou splacených nepeněžitých vkladů musí však činit alespoň **100 000 Kč**. Je-li společnost založena jedním zakladatelem, může být zapsána do obchodního rejstříku, jen když je v plné výši splacen její základní kapitál.

Častým omylem, se kterým se v praxi setkáváme, je **mylná představa o nedotknutelnosti základního kapitálu obchodních společností** (např. jeho trvalé deponování na bankovních účtech). Základní kapitál se stává majetkem společnosti a ta s ním běžně disponuje, např. za takto vložené peníze nakupuje vybavení kanceláří, zboží, platí běžné účty atp. [15]

### ***Ručení***

**Společníci ručí společně** a nerozdílně za závazky společnosti do výše souhrnu nesplacených částí vkladů všech společníků podle stavu zápisu v obchodním rejstříku.

Zde došlo při velké novelizaci **k 1. lednu 2001** k významné změně, která nebyla často podnikateli vůbec zaznamenána. Společníci již nyní neručí pouze do výše svého nesplaceného vkladu, ale ručí solidárně do výše souhrnu všech nesplacených prostředků. Může se tedy stát, že se na Vás úspěšně obrátí věřitel i v případě, že Vy jste svůj vklad již dávno uhradil. [15]

### ***Statutární orgán***

Statutárním orgánem společnosti s ručením omezeným je **jeden nebo více jednatelů**. Je-li jednatelů více je oprávněn jednat jménem společnosti každý z nich samostatně, nestanoví-li společenská smlouva nebo stanovy jinak, takové omezení je však vůči třetím osobám neúčinné. **Jednatelé nesou veškerou právní odpovědnost za chod společnosti,**

---

<sup>10</sup> Emisní ážio je rozdíl mezi akcií v nominální hodnotě a akcií v emisní hodnotě.

vedení účetnictví, povinnosti vůči úřadům atd. Pro jednatele platí zákaz konkurence, který již nelze podle jedné novelizaci obchodního zákoníku zmírnit. I zde však platí "*kde není žalobce, není ani soudce*" a v praxi je tento zákaz často porušován. [15]

### **Valná hromada**

Valná hromada společníků **je nejvyšším orgánem společnosti**. Do působnosti jejího rozhodování spadají některé podstatné skutečnosti. Zejména se jedná o jmenování a odvolávání jednatelů, změny společenské smlouvy a stanov a schvalování účetní uzávěrky. Valná hromada může jmenovat i členy dozorčí rady, což je nepovinný, zřídka kdy zřizovaný orgán společnosti s ručením omezeným. [15]

Společnost s ručením omezeným **je nejrozšířenějším typem** obchodní společnosti v České republice. Její výhoda spočívá v omezeném ručení za závazky společnosti, relativně nízké hodnotě minimálního základního jmění a malé administrativní náročnosti. Jistým způsobem společnost s ručením omezeným subjektivně posunuje úroveň podnikání od fyzické osoby výše k profesionálnějšímu přístupu. Částečnou nevýhodou pro začínající podnikatele je v tomto případě nutnost vedení (podvojného) účetnictví a výše posunutá laťka v jednání s úřady. [15]

## **6.1.3 Podnikání v RČ na základě akciové společnosti (a.s.)**

### **Základní informace**

Akciová společnost je společnost, jejíž základní kapitál je rozvržen na určitý **počet akcií**. Akciová společnost je právní formou čistě **kapitálové společnosti** prakticky bez přítomnosti osobních prvků. Právní úprava akciové společnosti vychází z obchodního zákoníku. [15]

### **Základní kapitál**

Hodnota minimálního základního kapitálu akciové společnosti jsou **2 000 000 Kč**. Horní hranice základního kapitálu není omezena. Základní kapitál je rozdělen **na akcie**. Akcie se upisují, tzn. že se nabídnou k prodeji "veřejnosti". Majitel akcie je označován jako **akcionář**. Akcionář neručí za závazky společnosti. [15]

### ***Statutární orgán***

Statutárním orgánem akciové společnosti je její **představenstvo**. Představenstvo je tvořeno svými členy, kteří společnost navenek zastupují. Členové představenstva se **zapisují do obchodního rejstříku**, zapisují se i veškeré změny představenstva. Členy představenstva volí i odvolává valná hromada akciové společnosti. Pro členy představenstva platí nevylučitelný **zákaz konkurence**. [15]

### ***Výhody společnosti***

- poměrně solidní vnější dojem (velká společnost),
- čistě kapitálová společnost.

### ***Nevýhody společnosti***

- vysoký základní kapitál 2 000 000,- Kč,
- poměrně složité zakládání i působení společnosti. [15]

## **6.1.4 Podnikání v RČ v podobě „franchisingu“**

Franchising (čti frenčájzing) využívá „*opakování úspěšného podnikatelského nápadu na více místech pod stejnou značkou*“

### ***Základní principy franchisingu***

Základem franchisingu je dlouhodobá **podnikatelská spolupráce** dvou a více subjektů. Každý z nich poskytuje pro účel společného podnikání své silné stránky – např. jeden vkládá podnikatelský nápad a své znalosti a druhý zajišťuje kapitál. V případě realitní činnosti může jít o vztah velké společnosti, která svým makléřům zajišťuje právní, ekonomické a marketingové zázemí a makléři zajišťují klienty, kteří chtějí prodat, či koupit nemovitost. [16]

Franchisingová organizace se opírá o dělbu činností: franchisingový poskytovatel (*realitní kancelář*) se věnuje **systémovým a strategickým úkolům a rozvoji svého know – how** a franchisingovým příjemcům (makléřům) **přenechává operativní záležitosti** a povinnosti se podle jeho know – how řídit. Dohromady tak vzniká vyšší kvalita, která se znásobením a propojením obchodních jednotek příjemců do řetězce společně znásobuje. [16]

Franchising tak dává i malým nebo novým firmám (v našem případě novým makléřům) – jejich zapojením v řetězci – možnost získat podobné **konkurenční výhody** jako mají silné, velké a zavedené firmy. Díky podpoře poskytovatele franchisingu (realitní kanceláře) má příjemce (makléř) jistější a rychlejší vstup na trh. Makléř může díky podpoře poskytovatele vynaložit nižší počáteční náklady, než kdyby začínal sám. Již při startu svého podnikání získává od realitní kanceláře **hotový a vyzkoušený obchodní a podnikatelský koncept**, včetně zavedeného obchodního jména, ochranné známky a image. [16]

Pro realitní kanceláře je výhodou franchisingového partnerství v tom, že rychleji a efektivněji **pronikají na trh** a mohou dosáhnout lepší konkurenceschopnosti, aniž by museli investovat do budování „svých“ distribučních jednotek nebo si zřizovat systém svých „dealerů.“ Franchising ale neumí zaručit 100% podnikatelský úspěch – dokáže však podnikatelská rizika do značné míry snížit. [16]

Životaschopnost franchisingu je založena na tom, zda tento způsob obchodní spolupráce oběma stranám přináší výhody, které nad nevýhodami dlouhodobě převažují. Pro úspěch franchisingového spolupodnikání je **klíčový zájem každého příjemce na prosperitě svého podniku** jako části většího systému, který náleží poskytovateli. [16]

U nás v České republice jsou nejznámější franchisingové realitní kanceláře RE/MAX, Century 21, Evropa, či MEXX reality. [16]

## **6.2 SMLOUVY A PROVIZE POUŽÍVANÉ V REALITNÍ ČINNOSTI**

### **6.2.1 Smlouva rezervační**

V praxi se často setkáváme s tím, že realitní kanceláře uzavírají s klienty jakési „**rezervační smlouvy**“. Jejichž předmětem je **složení zálohy** ve prospěch realitní kanceláře za účelem exkluzivní rezervace poptávky určitého bytu či domu (tedy že realitní kancelář nebude nemovitost nabízet jiným zájemcům). [18]

Právní forma a úroveň těchto rezervačních smluv je obvykle **velice pochybná** a velmi často jsou podobné smlouvy zcela či částečně neplatné. Velmi problematický bývá především způsob, kterým je řešeno použití **zaplacené zálohy** na zaplacení kupní

ceny nemovitosti. [18]

Zatímco totiž rezervační smlouva **je uzavírána s realitní kanceláří** a záloha tak placena realitní kanceláří, kupní smlouva je pak uzavírána s vlastníkem nemovitosti a kupní cena tedy placeno tomuto vlastníkov, nikoli realitní kanceláři. **Není pak možné provést zápočet rezervační zálohy na kupní cenu**, jelikož na kupní cenu vzniká nárok prodávajícímu, zatímco rezervační zálohu přijala realitní kancelář.

Tzv. rezervační smlouvy s realitní kanceláří **rovněž nezajišťují kupujícímu úplnou jistotu ohledně požadované nemovitosti**, neboť stranou těchto rezervačních smluv zpravidla nebývá vlastník nemovitosti (prodávající). Nejsou proto výjimečné případy, kdy i po uzavření rezervační smlouvy vlastník nemovitost prodá (byť bez vědomí realitní kanceláře) a kupující nemá proti bývalému vlastníku nemovitosti žádný postih. [18]

Proto je lepší tyto peníze složit na **účet třetí osoby**, nikoli přímo do realitky a uvolnit je až po ukončení celé transakce. Solidní kancelář by s tím neměla mít problém. Když je přece jen dáte na účet realitní kanceláře, dbejte na to, aby záloha byla vratná, kdyby došlo k nějakému zádrhelu ze strany prodávajícího. Pokud od smlouvy odstoupíte vy, zpravidla **záloha propadne**. [18]

## 6.2.2 Smlouva kupní

Pro kupní smlouvu o převodu nemovitostí **zákon požaduje písemnou formu**, přičemž stanovuje, že podpisy smluvních stran musí být na téže listině. [19]

Podstatnými náležitostmi kupní smlouvy o převodu nemovitosti jsou:

- **identifikace smluvních stran;**
- **identifikace předmětu smlouvy** (nemovitosti/í);
- **kupní cena;**
- **shoda projevu vůle** (prodávající prodává, kupující kupuje);
- **datum, podpisy.**

Jde-li o identifikaci smluvních stran, neměla by v praxi až na drobné výjimky činit žádné problémy. Naopak identifikace předmětu smlouvy už představuje určitá úskalí, zejména tehdy, pokud je smlouva sepisována bez právní pomoci. Často pak **nastávají komplikace se zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí**. Při



označování nemovitosti ve smlouvě bývají uváděny tyto údaje: **číslo listu vlastnictví (tzv. LV), parcelní číslo, druh pozemku, katastrální území a katastrální úřad**, který vede příslušnou evidenci. U budovy se uvádí: **číslo orientační, číslo popisné a označení parcely, na které se předmětná budova nachází**. Pravidelně bývá uváděna i výměra parcel. **Je nutné zcela přesně vycházet z údajů uvedených ve výpisu z listu vlastnictví.** [19]

Výši kupní ceny je vhodné uvést nejen číslicí, ale i slovy. Způsob úhrady a podmínky splatnosti kupní ceny jsou ponechány na dohodě smluvních stran. Pro daňové účely musí být zpracován o ceně nemovitosti **znalecký posudek** podle příslušné vyhlášky platné v den podpisu smlouvy. [19]

Před uzavřením smlouvy **je vhodné seznámit se stavem převáděné nemovitosti**, tj. stavem faktickým i právním. Faktickým stavem rozumíme především stáří nemovitosti a vady, právním stavem pak případná **omezení vlastnického práva** v podobě zástavních práv, práv odpovídajících věcnému břemeni. **Kupující pak bere na vědomí, že prodávající neodpovídá za vady, na které výslovně upozornil**, a dále za vady, jejichž existence vyplývá ze znaleckého posudku znalce, jakož i za vady výslovně v kupní smlouvě nebo znaleckém posudku neuvedené, které však vyplývají z celkového stavu převáděných nemovitostí a vznikly běžným opotřebením a užíváním nemovitosti. Pro zvýšení právní jistoty při koupi nemovitosti si může kupující vymínit do smlouvy formulaci, že **nemovitost netrpí jinými vadami, než ve smlouvě uvedenými a že na nemovitosti nevážnou žádná věcná práva ani závazky.** [19]

Dále by v kupní smlouvě měly být ošetřeny i **následující skutečnosti:**

- **podmínky předání a převzetí nemovitosti;**
- **přechod nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětné nemovitosti;**
- **smluvní pokuta** jako zajišťovací institut obligačně právní povahy;
- **daň z převodu nemovitostí**

Při **převodu nemovitosti je poplatníkem daně prodávající** (převodce) a kupující (nabyvatel) je v tomto případě ručitelem. V případě, že jde o nabytí nemovitosti při výkonu **rozhodnutí nebo exekuci**, vyvlastněním, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo ve veřejné dražbě anebo o nabytí nemovitosti na základě

smlouvy o zajišťovacím převodu práva, **pak je poplatníkem nabyvatel**. Jestliže se jedná o výměnu nemovitostí, pak platí daň společně převodce i nabyvatel. Stejně tak tomu je i při převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění nebo do společného jmění manželů. Každý z manželů se tak stává samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné.

- **případně zakotvení rozhodčí doložky pro případ efektivního a rychlého způsobu řešení sporů z dané smlouvy u rozhodčího soudu.**

**Občanský zákoník** určuje, že pokud není dohodnuto jinak, přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě, včetně užitek, současně s nabytím vlastnictví. **Lze však doporučit** už jen kvůli délce trvání vkladového řízení, aby smluvní strany vázaly přechod nebezpečí na předání a převzetí nemovitosti nebo jiný **přesně stanovený okamžik** (určité datum). [19]

### **6.2.3 Smlouva zprostředkovatelská**

Zprostředkovatelská smlouva podle ustanovení § 774 a následně Občanského Zákoníku je **nejčastější** smlouvou, kterou zákazník s realitní kanceláří uzavírá (tedy na jejímž základě realitní kancelář poskytuje svoje služby). Na základě této smlouvy se realitní kancelář **zavazuje obstarat zájemci** (klientovi, zákazníkovi) **za odměnu uzavření smlouvy**. **Zájemce** se zavazuje realitní kanceláři **poskytnout odměnu** (provizi) tehdy, byl-li výsledek dosažen přičiněním realitní kanceláře. [18]

Zprostředkovatelská smlouva **nemusí být písemná**, avšak s ohledem na závažnost zprostředkovávané transakce (a tudíž i na hodnotu provize) lze písemnou formu smlouvy doporučit. Smlouva by měla obsahovat přesný popis náležitostí zprostředkovávané smlouvy, tedy zejména její předmět (popis nemovitosti apod.) a další podmínky, které by realitní kancelář měla při zprostředkovávání dodržet.

Základní podstatou zprostředkovatelské smlouvy je **výsledek činnosti realitní kanceláře**. Smlouva se naplní **nikoli pouhou činností realitní kanceláře**, ale teprve uzavřením smlouvy mezi klientem a osobou, kterou realitní kancelář zprostředkovala. Pokud k uzavření takové smlouvy (tedy například k prodeji nemovitosti) nedojde, **nevznikne realitní kanceláři nárok na provizi**.

Realitní kancelář je tedy povinna vyvíjet takovou činnost, jejímž výsledkem bude

zejména **vyhledání ideální smluvní strany pro klienta**, s níž by klient mohl uzavřít požadovanou smlouvu (nalezení zájemce o nemovitost, kterou prodává). Záleží čistě na ujednáních uvedených ve smlouvě, jakým způsobem a jakými prostředky bude realitní kancelář tuto činnost vyvíjet.

Zákon ani nestanoví, zda se má realitní kancelář řídit pokyny klienta, záleží tedy výhradně na tom, zda smlouva případné takové omezení určuje. Právo účtovat si náhradu nákladů má realitní kancelář pouze tehdy, **je-li to výslovně ve smlouvě dohodnuto**.

Pokud není smlouva písemná a existují pochybnosti o tom, zda se strany dohodly na náhradě nákladů klientem, platí, že tato náhrada náleží realitní kanceláři jen v případě, že realitní kanceláři vznikl nárok na odměnu, tedy že došlo k úspěšnému zprostředkování obchodu. Smlouva by měla být vždy uzavřena **na dobu určitou**, optimální je 3 až 6 měsíců (**pokud se jedná o exkluzivní smlouvu**) s měsíční výpovědní lhůtou a možností prodloužení.

Smlouva, pro klid duše, může obsahovat i tzv. **rozhodčí doložku**. To znamená, že při sporu mezi klientem a realitní kanceláři se obrátíte nikoli na soud, ale na rozhodčí soud, který uvedete do smlouvy. Ten pak rozhodne o tom, která strana má pravdu. Výhoda je, že spory se tímto způsobem zpravidla vyřeší výrazně rychleji než přes běžný soud. Vhodným rozhodčím soudem může být výše např. **Asociace realitních kanceláří ČR či Komora realitních kanceláří České Republiky**. [18], [19]

#### 6.2.4 Provize v realitní činnosti

Provize je „*plat*“ **realitního poradce** za práci vykonanou ve prospěch klienta. Provize se **obvykle** pohybuje kolem **5 % z ceny nemovitosti**. Realitní kancelář si ji odečte z prodejní ceny nemovitosti, tzn. platí ji **prodávající**. Současně platí, že jde-li o dražší nemovitost, může být provize i nižší než 5 %, u levnějších nemovitostí naopak bývá nastavena minimální výše provize (obvykle 50 000 Kč). **Ve smlouvě** by mělo být jednoznačně uvedeno, **jaké náklady realitní kanceláře provize pokrývá**. Zda všechny (náklady na inzerci, právníka, vypracování smluv, výpisy z katastru nemovitostí, notářské poplatky apod.), nebo zda některé hradí prodávající nad rámec provize. Stejně tak by se mělo dohlédnout na **vymezení podmínek**, při jejichž splnění vzniká realitní kanceláři nárok na provizi. Nejlépe je upravit vznik nároku na provizi až uzavřením

kupní smlouvy nebo uhrazením kupní ceny. [19]

**Česká komora realitních kanceláří**, která sama vydala doporučený „sazebník služeb“ činnosti realitní kanceláře<sup>11</sup> také upozorňuje, že při sjednávání výše odměny realitní kanceláře je nutné brát v úvahu rovněž **skutečný rozsah a kvalitu poskytovaných služeb**. A to žádný sazebník neřeší. [19]

## **6.3 ASOCIACE A KOMORY REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ**

### **6.3.1 Asociace Realitních kanceláří v České republice (ARK ČR)**

Asociace realitních kanceláří České republiky je největší **profesní sdružení odborníků**, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v České republice.

#### ***Vznik a důvody k založení ARK ČR***

Asociace byla založena v **roce 1991** několika realitními kancelářemi z různých míst České republiky a v dnešní době čítá členská základna kolem **200 realitních kanceláří** z celé republiky.

Důvody, které vedly k založení asociace v roce 1991 byly následující:

- sdružit podnikatele zabývající se stejnou profesí prosazovat a ochraňovat zájmy realitních kanceláří (zejména v kontextu legislativním),
- zajišťovat průběžné vzdělávání v oborech souvisejících s oblastí nemovitostí
- vytvořit sdružení, které by postupně svou činností získávalo autoritu v rámci naší republiky, včetně potřebných kontaktů na obdobné organizace v zahraničí. [10]

#### ***Cíle ARK ČR***

Cíl existence asociace spočívá ve **vypracování a schválení právních předpisů** upravujících realitní činnost na obdobných principech je obvyklé v ekonomicky vyspělých zemích. Za tímto účelem byl například zpracován Návrh zákona o činnosti realitních kanceláří a návrh novely zákona **č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání**. Prakticky tento úkol

---

<sup>11</sup> Viz příloha č. 4

směřuje k tomu, aby byly dány stimuly k novelizaci živnostenského zákona případně k jiné právní úpravě, která zajistí vstup nových subjektů na realitní trh pod podmínkou prokázání **profesní způsobilosti a morální bezúhonnosti**. Stručně řečeno, tento úkol směřuje k zavedení **licencí** v realitní činnosti, čímž přispěje k celkovému zlepšení situace v oblasti služeb na realitním trhu nejen z hlediska obchodního, ale i etického. [10]

### ***Podmínky přijetí za člena Asociace realitních kanceláří ČR***

ARK ČR má dvě hlavní formy členství: **řádné a individuální**. [10]

**Řádným členem** může být fyzická nebo právnická osoba, provozující realitní činnost na základě platného živnostenského či jiného oprávnění a mající sídlo, bydliště či provozovnu na území České republiky. [10]

**Individuální členství** je členstvím personálním. Individuálním členem může být fyzická osoba, provozující realitní činnost na základě platného živnostenského či jiného oprávnění a mající sídlo, bydliště či provozovnu na území České republiky a také fyzická osoba – zaměstnanec realitní kanceláře. Pokud je individuálním členem fyzická osoba podnikající na základě živnostenského listu, nevztahuje se toto jeho členství na jeho případné zaměstnance ani spolupracující osoby. Pokud je individuálním členem zaměstnanec společnosti, která není řádným členem ARK ČR, nevztahuje se toto členství na společnost, která je zaměstnavatelem tohoto individuálního člena. Jestliže prezentace realitní kanceláře, která nebyla a není řádným členem ARK ČR nebo ukončila řádné členství v ARK ČR bude působit - díky existenci individuálního člena v této realitní kanceláři – dojemem, že se jedná o řádného člena ARK ČR, bude takové jednání považováno za zneužití individuálního členství s možností udělení sankce. [10]

### **Dále asociace požaduje:**

Originál nebo úředně ověřenou kopii **živnostenského oprávnění**, je-li žadatel fyzickou osobou, nebo originál či úředně ověřenou kopie výpisu z **obchodního rejstříku**, je-li žadatel právnickou osobou eventuelně jiného dokladu, osvědčujícího oprávnění žadatele provozovat realitní činnost.

Doložení dokladů o nejméně **třech realizovaných obchodních případech** v rámci zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí pro třetí osobu; doložení těchto dokladů může být se souhlasem generálního sekretáře nahrazeno čestným prohlášením žadatele.

Osvědčení o absolvování jednoho z těchto rekvalifikačních kurzů: „**Obchod s nemovitostmi**“ , „**Realitním makléřem od A do Z**“ nebo "**Výkon správy nemovitostí**" pořádaných asociací, vydané žadateli nebo osobě oprávněné za něj jednat. ve lhůtě max. 6 měsíců ode dne podání žádosti o přijetí za člena ARK ČR. [10]

### ***Poplatky a členské příspěvky v ARKČR***

**Řádný člen** je povinen uhradit:

- základní členský vklad při vstupu do asociace ve výši **7.500,--Kč** (jednorázový poplatek)
- roční členský příspěvek - pro rok 2010 je ve výši **20.000,--Kč**, žadatel platí adekvátní roční část podle dne přijetí. Pokud řádný člen není plátcem DPH, pak může uplatnit slevu na ročním příspěvku ve výši 5.000,--Kč a platí tedy **15.000,--Kč**, resp. žadatel zaplatí adekvátní roční část z této částky podle data přijetí. [10]

**Individuální člen** je povinen uhradit:

- roční členský příspěvek - pro rok 2010 je stanoven ve výši **3.000,--Kč**.

Mezi povinnosti členů patří mít uzavřenou a řádně zaplacenou **pojistnou smlouvu** na rizika vyplývající z realitní činnosti. Je-li individuální člen zaměstnanec realitní kanceláře, tj. pracuje pro RK na základě pracovně-právního vztahu (pracovní smlouva, dohoda o pracovní činnosti, dohoda o provedení práce), **pak musí být pojištěna společnost**, u které je zaměstnán. [10]

### ***Práva a povinnosti v ARKČR***

Každý, kdo se stane členem ARK ČR (největšího profesního sdružení realitních makléřů v České republice), stane se součástí společenství podporujícího profesní zájmy odborníků operujících s nemovitostmi, které má nezastupitelnou úlohu od úrovně obcí až po nejvyšší státní orgány.

Dobrovolné respektování **etických principů Asociace realitních kanceláří České republiky**<sup>12</sup> odlišuje člena asociace od ostatních realitních kanceláří tím, že se zavázal dodržovat zásady etického chování při své činnosti.

---

<sup>12</sup> Viz příloha č. 1

Sepětí s etickými principy asociace dává velmi důležité záruky o obchodní poctivosti a profesionalitě.

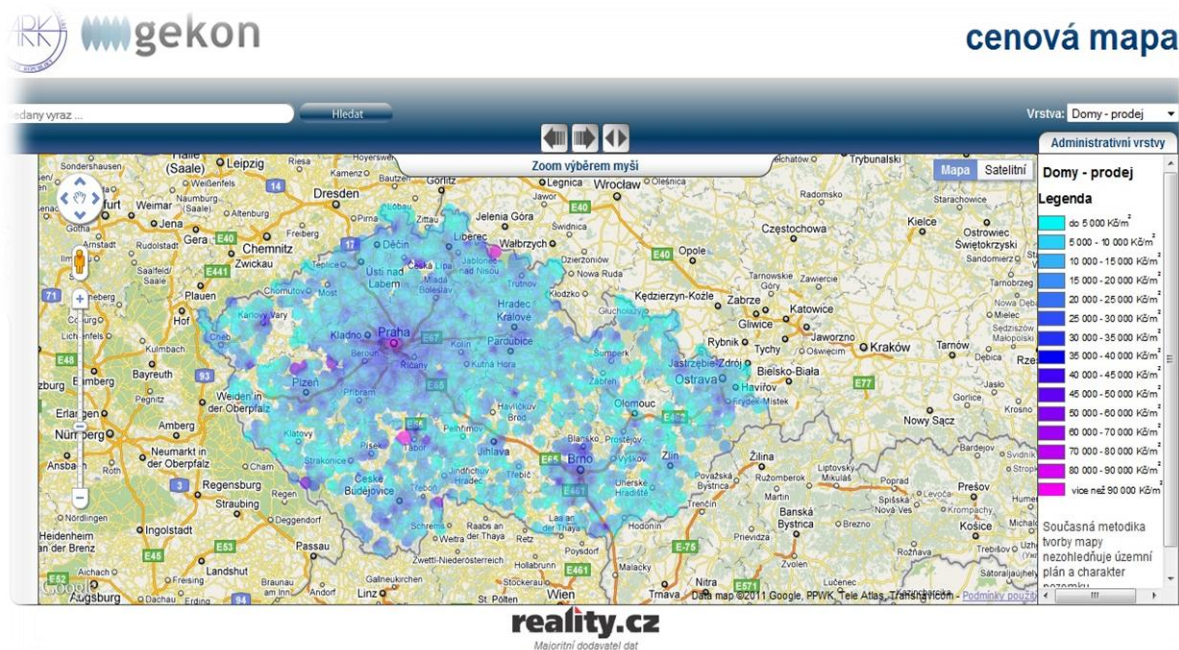
Členem asociace se může stát každý právnický subjekt (tedy právnická i fyzická osoba), který získal oprávnění podnikat na území České republiky ve smyslu živnostenského zákona s předmětem podnikání **"realitní činnost"** či obdobným. [10]

Každý člen Asociace realitních kanceláří ČR bude muset mít nově **certifikaci podle norem ISO**. V praxi to znamená, že členské realitní kanceláře budou muset mít do tří let nejméně jednoho makléře s platným certifikátem odborné způsobilosti podle této normy. [11]

### ***Cenová mapa ARK ČR***

V dubnu roku 2011 ARK ČR po dlouhých letech příprav spustila **přehledovou mapu cen českých nemovitostí na internetovém sevr [www.cenovamapa.eu](http://www.cenovamapa.eu)**.

I přesto, že státní instituce disponují údaji o prodejních cenách nemovitostí, důvěryhodný cenový index, který by mapoval vývoj cen tuzemských nemovitostí na našem realitním trhu **dlouhá léta chyběla**. Toto bílé místo se v minulosti pokoušela zaplnit celá řada soukromých subjektů nejčastěji z řad realitních kanceláří a developerských společností. Potíž těchto cenových indexů však v drtivé většině spočívá v **omezené databázi realizovaných transakcí**, sledování nesprávných údajů (nabídkové ceny vs. skutečné realizované) a omezené míře důvěryhodnosti. Publikované statistiky se totiž snadno mohou stát jedním z nástrojů, kterým mohou firmy v konečném důsledku ovlivňovat nákupní chování svých potenciálních klientů (oznámený růst cen stimuluje poptávku, neboť klienti chtějí stihnout nakoupit "ještě za levno"). Posledním subjektem, který se rozhodl vývoj cen nemovitostí monitorovat a případným zájemcům nabídnout přehled cen v konkrétní lokalitě je Asociace realitních kanceláří ČR. Sloužit má především realitním makléřům jako **pomůcka** k orientaci v cenách nemovitostí. Do mapy vkládají přes server [www.Reality.cz](http://www.Reality.cz) nepovinně údaje o transakcích členové ARK ČR. [17]



Zdroj: [17]

### 6.3.2 Česká komora Realitních kancelářích (ČKRK)

V květnu roku 2008 oznámila svůj vznik Česká komora realitních kancelářích (ČKRK), jejíž představitelé odůvodnili její vznik snahou o zásadní změny pravidel pro podnikání v oblasti prodeje realit. A to jak v oblasti **ekonomické**, tak **legislativní**.

Za cíl si stanovila ČKRK **vypřacování databáze cen nemovitostí** v jednotlivých regionech ČR a stanovení pravidel pro výkon povolání realitního makléře včetně určení postihů za nedodržování **etického kodexu**<sup>13</sup>.

Zakladateli nové komory byly Realitní společnost České spořitelny, Mexx Reality, Real Spektrum, Professionals, Hot Reality Plus, Reality 21, Engel & Voelkers, Tide Reality a Svoboda & Williams.

Jedná se o sdružení právnických osob, které působí v oblasti zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí. Vznik České komory realitních kancelářích, faktický i formální, jednoznačně inspiroval vývoj a následné **masivní znehodnocení profesionálních pravidel pro fungování trhu** nemovitostí v České republice.

<sup>13</sup> Viz příloha č. 2



Nejen, že byly uplynulé roky přelomové v objemech výstavby, výše poskytnutých hypotečních i jiných úvěrů a následného počtu prodaných nemovitostí, ale přinesl i nárůst realitních praktik, které nepatří do poctivého podnikání. Nejen proto iniciovala řada realitních podnikatelských subjektů vznik právě ČKRRK.

Česká komora realitních kanceláří jako celek i jednotliví její členové přijali přísná a na **evropských standardech** postavená pravidla a podmínky pro profesionální poskytování realitních služeb na našem trhu. **Jde nesporně o běh na dlouhou trať**, ale bez významné **kultivace** podnikatelského prostředí (nejen) v oblasti realitního trhu nedosáhneme dalšího významného růstu tohoto sektoru. [12]

### ***Základní okruhy aktivit ČKRRK***

- podpora spolupráce mezi členy komory, sdílení zkušeností a informací
- standardizace realitních služeb (sazebník odměn, doporučené smluvní vzory)
- společné využívání doporučených dodavatelů (slevy a bonusy)
- kontinuální zvyšování kvalifikace makléřů (praktické kurzy a semináře)
- prosazování a hájení společných profesních zájmů

### ***Podmínky členství v ČKRRK***

- Souhlas se Stanovami ČKRRK.
- Souhlas s Etickým kodexem ČKRRK.
- Podání přihlášky ke členství v ČKRRK<sup>14</sup>.
- Prokázání bezúhonnosti statutárních orgánů žadatele.
- Souhlas Valné hromady s přistoupením žadatele jako nového člena.
- Zaplacení členských poplatků. [12]

### ***Poplatky za členství v ČKRRK***

- Roční poplatek řádného člena České komory realitních kanceláří: **15.000 Kč**
- Roční poplatek přidruženého člena České komory realitních kanceláří: **5.000 Kč**

---

<sup>14</sup> Viz příloha č. 3

- Přidružený člen ČKRRK požívá veškerých výhod řádného člena, **nemá pouze hlasovací** práva na valné hromadě a jeho zástupce nemůže být volen do orgánů ČKRRK. [12]

## 7 PRAKTICKÁ ČÁST

V mé praktické části se zaměřím na činnost realitního makléře v terénu. Představím „franchisingovou“ realitní kancelář **RE/MAX**, která působí po celém světě a na příkladě z praxe předvedu prodej rodinného domu uskutečněný realitním makléřem **Tomášem Klikorkou**, který pracuje pro realitní kancelář **RE/MAX AB Normal**, působící v **Českých Budějovicích**.

### 7.1 SENÁMENÍ S MĚSTEM ČESKÉ BUDĚJOVICE

**České Budějovice** byly založeny v r. 1265 českým králem Přemyslem Otakarem II. Plní úlohu statutárního města a správní a kulturní metropole **Jihočeského kraje**. Žije zde asi 96<sup>15</sup> tisíc obyvatel. Leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše a nachází se v nich řada historických památek a muzeí. Pro tyto faktory a blízkost dalších historicky cenných míst (Hluboká nad Vltavou, Český Krumlov, Zlatá Koruna, Vyšší Brod, Třeboň atd.) jsou častým cílem turistů. Ve městě sídlí **Jihočeská univerzita** a biskup římskokatolické českobudějovické diecéze.



*Centrum Českých Budějovic*

*Poloha Českých Budějovic v ČR*



---

<sup>15</sup> Údaj z posledního sčítání lidu a domů z roku 2001.

### 7.1.1 Složení obyvatelstva

Drtivá většina budějovických obyvatel jsou **Češi (94,9 % podle sčítání lidu z roku 2001)**. Významnou etnickou menšinu tvoří Romové, kteří se ovšem většinou hlásí k české národnosti. Počet obyvatel slovenské národnosti (1,15 %) je pod celostátním průměrem. Na demografické složení Českých Budějovic má v akademickém roce výrazný vliv **Jihočeská univerzita (v roce 2008 měla přes 11 000 posluchačů)**. Přespolní studenti bydlí na kolejích nebo si pronajímají byty především na blízkém sídlišti Máj, často v ulici Václava Volfa a okolí, kde jsou vzhledem k vysoké koncentraci problematických obyvatel nižší nájemné i ceny bytů.

Tabulka č. 7.1 Počet obyvatel Českých Budějovic v letech

Rok	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
Obyvatel	45 778	55 099	57 869	59 477	56 132	64 661	76 699	88 448	97 243	97 339

Zdroj: ČSÚ

### 7.1.2 Členění města

České Budějovice jsou **statutární město**, ale nemají žádnou městskou část, přestože se objevují návrhy na vlastní samosprávu levého břehu Vltavy (Sídliště Vltava, Máj, Čtyři Dvory). K městu byly v minulosti připojeny některé okolní obce, které byly později administrativně sloučeny **do sedmi místních částí**. Z některých obcí zůstalo zachováno vlastní katastrální území. Některé z připojených obcí (např. Dobrá Voda) se opět osamostatnily po roce 1989.

Město se v současnosti skládá z **11 katastrálních území**. Dvě z nich, Kaliště a Třebotovice tvoří exklávu. Na nich leží 7 místních částí.

Katastrální mapa Českých Budějovic



### 7.1.3 Počet realitních kanceláří v Českých Budějovicích

Realitních kanceláří, které působí v okolí Českých Budějovic je poměrně hodně. Jenom v Českých Budějovicích působí cca **110 realitních kanceláří**, z toho **3** jsou realitními kanceláři společnosti RE/MAX. Jedná se o tyto kanceláře:

#### **RE/MAX AB Normal**

Biskupská 129/1, 37001 České Budějovice, Česká republika

**Telefon** +420 386352995

**Fax** +420 386352998

**E-mail** abnormal@remax-czech.cz

**Web** www.remax-abnormal.cz/



#### **RE/MAX Dynamic**

U Černé věže 10, 370 01 České Budějovice, Česká republika

**Telefon** 725 910 910

**E-mail** dynamic@remax-czech.cz

**Web** www.re-max.cz/dynamic



#### **RE/MAX A-City 10**

Krajinská 44/10, 370 01 České Budějovice, Česká republika

**Telefon** +420 736 473 604

**E-mail** acity10@remax-czech.cz

**Web** www.acity.cz



Na celou Českou republiku spadá **133 realitních kanceláří** a **1 264 realitních makléřů** společnosti RE/MAX.

## **7.2 „FRANCHISOVÁ“ REALITNÍ KANCELÁŘ RE/MAX**

RE/MAX, patřící mezi nejúspěšnější síť realitních kanceláří na světě, byla založena současným prezidentem **RE/MAX International Davem Linigerem v roce 1973** v Denveru (Colorado, USA). Společnost RE/MAX má více než **120 tisíc makléřů** pracujících ve více než **7 tisících kancelářích** po celém světě.

### **7.2.1 Historie společnosti**

**1973** - založení společnosti

**1976** - RE/MAX má již 100 makléřů

**1977** - 480 makléřů – RE/MAX se stává největší realitní společností v Denveru a expanduje do Kanady

**1978** - 100 kanceláří s 1 000 makléři

**1980** - 3 000 makléřů během sedmi let

**1984** - po dalších čtyřech letech se síť rozrůstá na 5 000 makléřů

**1986** - RE/MAX otevírá svou 1000 realitní kancelář a má 10 000 makléřů

**1987** - RE/MAX je jedničkou v USA

**1988** - RE/MAX se stává jedničkou také v Kanadě, 20 000 makléřů v Severní Americe

**1991** - expanze do Karibiku, kde je dnes RE/MAX největší realitní společností

**1992** - expanze do Mexika

**1994** - spuštění vlastní satelitní televize RE/MAX pro severoamerickou síť poboček

**1995** - expanze do Jižní Afriky, Evropy a Izraele

**1996** - RE/MAX získává cenu „*Franchise Relations Award*“

**2004** - RE/MAX má 100 000 makléřů, z toho v Evropě téměř 6 000 makléřů ve více než 1 000 kancelářích

**2005** - Rychlý rozvoj v postkomunistických státech střední a východní Evropy, RE/MAX **vstoupil do České republiky**, Bulharska, Lotyšska, Litvy a Estonska. RE/MAX překonal v r. 2005 hranici 6000 kanceláří a 114 000 makléřů

**2006** - RE/MAX **vstupuje na Slovensko**

**2007** - RE/MAX vstupuje do Číny

## **7.2.2 Rozsah služeb od společnosti RE/MAX**

### *Služby pro kupující*

1. **Zadání klientovi poptávky** zohledňující požadavky (lokalita, dispozice, cena) do systému RE/MAX a její pravidelné párování s aktuální nabídkou nemovitostí. Vhodné nabídky jsou kupujícímu automaticky zasílány emailem.
2. **Aktivní hledání** vhodných nemovitostí.
3. Zajištění doplňujících informací a **domluvení prohlídky** nemovitosti s prodávajícím či nabízejícím makléřem.
4. **Odborné zhodnocení stavu** vámi vybrané nemovitosti a porovnání s její nabídkovou cenou.
5. **Zajištění financování** v rámci **RE/MAX Hypotéky**.
6. **Zajištění veškerého právního servisu a poradenství** - dohled na správný průběh celého obchodu včetně zajištění advokátní úschovy a dohlédnutí na **uhrazení daně** z prodeje nemovitosti prodávajícím.
7. **Převzetí nemovitosti** a s tím spojená dokumentace – předávací protokol ošetřující stav nemovitosti a přepis energií.
8. **Zprostředkování pojištění** nemovitosti, domácnosti, životního pojištění spojeného s hypotékou.
9. **Zajištění poprodejního servisu** (stěhování, malování, úklid).
10. **Zajištění pronájmu** nové nemovitosti.

### *Služby pro prodávající*

1. **Důkladná prohlídka nemovitosti** včetně zjištění technických informací a seznámení se s okolím.

2. **Stanovení reálné prodejní ceny** na základě statistických výstupů z obchodů realizovaných v uplynulém období a srovnání s aktuální nabídkovou cenou konkurenčních nemovitostí v dané lokalitě.
3. **Zpracování** profesionální nabídkové **prezentace** nemovitosti pro její další marketing (dokumentace, půdorysy, mapy a další doplňující doklady jako například aktuální výpis listu vlastnictví, územního rozhodnutí, stavebního povolení atd.)
4. **Přípravení nemovitosti k prodeji.**
5. **Zalistování nemovitosti do systému RE/MAX** do 24h od uzavření spolupráce a její okamžitý export na všechny důležité **realitní servery**.
6. **Automatické párování** nabídky nemovitosti se všemi odpovídajícími poptávkami v rámci RE/MAX net a kontaktování potenciálních zájemců.
7. **Aktivní vyhledávání** potenciálních zájemců.
8. **Spolupráce s ostatními makléři** v rámci jedné referenční provize při prodeji vaší nemovitosti.
9. **Umístění poutačů** s kontakty na vašeho makléře na nemovitosti.
10. **Prohlídky nemovitosti** pouze s kvalifikovanými bonitními klienty.
11. **Zajištění rezervační smlouvy** a rezervačního poplatku.
12. **Zajištění kupních smluv** a úschovy kupní ceny v advokátní úschově, smlouvy o převodu bytové jednotky, smlouvy o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu.
13. **Zajištění financování** v rámci RE/MAX Hypotéky pro zájemce.
14. **Podání návrhu na vklad** převodu vlastnictví na příslušný katastr nemovitostí se všemi potřebnými dokumenty.
15. **Předání nemovitosti** novému majiteli včetně předávacího protokolu a zajištění přepisu energií.
16. **Zajištění odhadu ceny nemovitosti** pro daňové přiznání.
17. **Zajištění vypracování daňového přiznání** z převodu nemovitosti.
18. **Zajištění odvodu 3% daně** z převodu nemovitosti z advokátní úschovy.
19. **Poprodejní servis** (stěhování, malování, vyklizení nemovitosti).



### 7.2.3 Výše provize ve společnosti RE/MAX

Ve společnosti RE/MAX část odměny makléře tvoří náklady na marketing nemovitosti, inzerci, právní servis, advokátní úschovu, nebo odměnu pro referenčního makléře zastupujícího druhou stranu a další aktivity spojené s obchodní činností.

#### *Provize při realizaci obchodu*

Obvyklá odměna makléře společnosti RE/MAX při realizaci obchodu s nemovitostí se ve většině případů pohybuje na úrovni **3 – 5% + DPH** z ceny nemovitosti a většinou **ji hradí prodávající**. Pokud je obchod realizován přes reference, což uzavření obchodního případu urychluje, **makléř se o tuto provizi dělí**. Minimální výše provize je obvykle **50.000,- Kč + DPH**.

#### *Provize při nájmu a pronájmu*

Ve většině případů platí pronajímatel i nájemce (50% na 50%) svým makléřům odměnu ve výši **jednoho měsíčního nájemného + DPH**. Nájemce při uzavření nájemní či podnájemní smlouvy navíc obvykle skládá k rukám pronajímatele také **vratnou kauci** ve výši jednoho měsíčního nájemného.

### 7.2.4 Kvalitativní a kvantitativní ocenění realitních makléřů ve společnosti RE/MAX

Realitní kancelář RE/MAX disponuje propracovaným motivačním systémem kvalitativního, kvantitativního a mezinárodního hodnocení:

#### **Kvalitativní hodnocení:**

#### *Certifikovaný makléř dle normy ISO*



RE/MAX jako první a zatím jediná realitní společnost v Čechách podpořila a propaguje nezávislou certifikaci odborné kvality makléřů **dle normy ISO**. Titul **CRM ISO** (certifikovaný realitní makléř dle normy ISO) je **nejvyšší ocenění** odborné způsobilosti v realitním oboru, které makléř může dosáhnout. Certifikaci CRM ISO může získat každý, kdo úspěšně složí **státní zkoušku před nezávislou komisí**.

Certifikát uděluje Česká společnost pro jakost **na 3 roky**. Po této době musí makléř prokázat znalosti před komisí znovu. V případě, že makléř pozici neobhájí, je mu titul CRM ISO odebrán do doby, než si doplní potřebné znalosti a tuto pozici opětovně obhájí. **Zákazníci si mohou stěžovat** u této instituce, která je oprávněna certifikaci makléři odebrat.

#### ***Certifikovaný makléř RE/MAX***



Ocenění **certifikovaný makléř** RE/MAX je uděleno, pokud makléř prokáže v kategorizačním testu RE/MAX znalosti na úrovni certifikovaný makléř. Své znalosti musí prokázat každé **2 roky** v tzv. **ověřovacím testu**. V případě, že pozici neobhájí, je mu titul certifikovaný makléř odebrán do doby, než si doplní potřebné znalost a tuto pozici opětovně obhájí.

#### ***Makléř RE/MAX***



Hodnocení **makléř** RE/MAX je udělováno *prodejnímu partnerovi*, který v kategorizačním testu prokázal požadované minimum znalostí z oblasti Realitní právo, Procesy realitního makléře, Ekonomika a finance, Informační technologie. Své znalosti musí prokázat pravidelně **každý rok** v tzv. ověřovacím testu. V případě, že pozici neobhájí, je mu titul makléř RE/MAX odebrán do doby, než si doplní potřebné znalosti a tuto pozici opětovně obhájí.

#### **Kvantitativní hodnocení:**

##### ***Hvězdičky***

V rámci RE/MAX ČR jsou hvězdičky udělovány podle celkové **výše dosažené produkce od počátku působení makléře** v RE/MAX (1 hvězdička = cca 20 zrealizovaných prodejů nemovitostí)



#### **Mezinárodní ocenění:**

RE/MAX International každoročně uděluje několik mezinárodních individuálních ocenění, která jsou rozdělena do 2 kategorií:

### ***Klubová ocenění***

Tato prestižní mezinárodní ocenění jsou udělována nejlepším RE/MAX makléřům z celého světa na základě dosažené **výše hrubých ročních provizí**. Nejvyššími možnými oceněními jsou 100% Club, Platinum Club, Diamond Club a Chairman's Club. Makléři mají výsadu používat loga prestižních klubových ocenění na všech svých propagačních materiálech po dobu jednoho roku.



### ***Profesní ocenění***

Tato prestižní mezinárodní ocenění jsou udělována nejlepším RE/MAX makléřům z celého světa nejen na základě výše celkových hrubých provizí, ale také v závislosti na délce působení ve společnosti RE/MAX. Makléř se může stát členem tří různých celosvětově uznávaných klubů – Hall of Fame, Lifetime Achievement a hlavně nejprestižnějšího Circle of Legends. Nejvyšší ocenění Circle of Legends může makléř získat až po více než desetiletém působení v RE/MAX. Ocenění jsou udělována na dobu neurčitou a makléři mohou logo klubu používat na všech svých propagačních materiálech.



## Ostatní hodnocení:

### *Maklěř/kancelář*



Tato kategorie je vyhlašována **1x ročně**. Vítězem se stává maklěř/kancelář s největšími dosaženými hrubými výnosy za daný kalendářní rok bez ohledu na datum zahájení činnosti.

### *Maklěř/kancelář - skokan roku*



Tato kategorie je vyhlašována **1x ročně**. Vítězem se stává maklěř/kancelář s největšími průměrnými hrubými výnosy na 1 měsíc činnosti. Podmínkou je zahájení činnosti v roce, kdy je kategorie vyhlášena.

### *Maklěř měsíce*



Maklěřem měsíce se rozumí maklěř, který za kalendářní měsíc dosáhl nejvyšší dosažené produkce (hrubých výnosů). **Vyhlašuje se vždy k 15. dni v měsíci** a odměnou pro makléře měsíce je zapůjčení propagačního vozu **Porsche 911 na dobu jednoho měsíce**.

## 7.2.5 Průběh prodeje nemovitosti realitního makléře v realitní kanceláři RE/MAX

Důležitou činností realitního makléře je neustálé **hledání nových zákazníků**. Aktivně vyhledává potenciální zájemce na nákup, pronájem, či prodej nemovitosti. V praxi se většinou realitní maklěř spojí s fyzickou osobou telefonicky, která např. prodává určitou nemovitost a **nabídne své služby**. V případě zájmu začíná realitnímu makléři obchod. Je třeba poznamenat, že **každý obchod s nemovitostí je jedinečný**. Realitní kancelář **RE/MAX** má detailně zpracován svůj průběh takového obchodu, který probíhá následujícím způsobem:

### *Náběr nemovitosti*

Realitní maklěř by si již předem měl zjistit co nejvíce **informací o nemovitosti** (údaje o majiteli, jestli nejsou zástavy, či exekuce nebo jakékoliv vady na listu vlastnictví). Poté si vypracuje **koncept zprostředkovatelské smlouvy**. V dalším kroku dochází k setkání se

zákazníkem, kde se realitní makléř představí, představí realitní kancelář, kde pracuje, představí majitele realitní kanceláře, pro kterou pracuje, marketingový plán a svoji práci. Makléř předvede a probere **zprostředkovatelkou smlouvu** se zákazníkem, kde se zákazník vyjádří k jejímu obsahu a spolu s makléřem vytvoří konečnou verzi této smlouvy. Realitní makléř pak v nejbližším možném termínu se zákazníkem **podepíše konečnou verzi zprostředkovatelské smlouvy**.

V dalším kroku dojde k samotné prohlídce nemovitosti realitním makléřem, kde si realitní makléř zjistí a zapíše kompletní informace o nemovitosti do **náběrového formuláře**<sup>16</sup>. (m<sup>2</sup>, rozhraní materiálu, typ výplní otvorů, instalace, stáří, atd...) Zákazníkovi poradí s přípravou nemovitosti k nafocení a **nemovitost nafotí** (interiér i exteriér). Vhodné je nafotit co nejvíce kvalitních fotografií a ty pak v inzerci např. **každý měsíc obměňovat**.<sup>17</sup>

S veškerými podklady jde realitní makléř do své kanceláře, kde provede kompletní přípravu na zalistování a zainzerování (vytvoření fotodokumentace s logem firmy) a vloží veškerou fotodokumentaci a papírovou dokumentaci, kterou makléř na danou nemovitost vytvořil (zprostředkovatelská smlouva, list vlastnictví, doklady o nabytí atd.), **na interní disk realitní kanceláře RE/MAX, pro kterou pracuje**.

### ***Zalistování do iListu***

V této fázi činnosti realitního makléře **dochází k zalistování** nabrané nemovitosti do **interního softwarového programu** společnosti REMAX. Na tento program mají přístup všichni realitní makléři společnosti, kteří dostanou **přihlašovací jméno a heslo**. Přístup na internetový server je možný odkudkoliv, kde je internet. Samotné zalistování nabrané nemovitosti probíhá **v pěti krocích**:

#### **1. KROK: POPIS NABÍDKY**

Zde se zapisují **základní informace** o nabrané nemovitosti. Do softwaru se ukládá **typ nemovitosti** (byt, RD, řadový RD), **typ smlouvy** (jestli je exkluzivní či ne), **typ zakázky** (prodej koupě, pronájem), zapíše se **adresa nabrané nemovitosti**, přidají se **osobní údaje**

---

<sup>16</sup> Viz příloha č. 6

<sup>17</sup> Ukázka správné fotodokumentace viz příloha č. 9

**klienta** (jméno, adresa, číslo občanského průkazu popř. rodné číslo), který danou nemovitost prodává.

## 2. KROK: CENOVÁ NABÍDKA

V této části zalistování do iListu se tvoří **cenová nabídka**. Zapiše se **cena nemovitosti**, za kterou je klient ochoten danou nemovitost prodat a **výše provize** realitního makléře. Tato provize může být s klientem smluvna jak pomocí **procentuální částky z prodeje**, tak jako **fixní peněžní suma**. Výše provize a její forma je domluvena, schválena a podepsána ve **zprostředkovatelské smlouvě** mezi klientem a realitním makléřem. Realitní makléř, který pracuje pro firmou REMAX může přijímat od třetích osob finanční prostředky složené v hotovosti do jednorázové výše **5 000,- EUR**.

## 3. KROK: POPIS NABRANÉ NEMOVITOSTI

Ve třetím kroku se vyplňují údaje týkající se **typu prodávané nemovitosti** (výměra m<sup>2</sup>, dispoziční řešení, materiálové rozhraní, výskyt sklepu, garáže, možnost parkování, výskyt bezbariérového přístupu, zda nemovitost disponuje vestavěným podkrovím, kolik má podlaží, jaká je vybavenost, stáří objektu a jaká je doprava v okolí nabrané nemovitosti, občanská vybavenost a TZB)

## 4. KROK: PODMÍNKY OBCHODOVÁNÍ, PÁROVÁNÍ A EXPORTU NABÍDKY

V tomto kroku se vybere možnost **spolupráce s jiným realitním makléřem**, který zaregistruje potřebu prodeje nemovitosti a sám má klienta, který má požadavek na nákup vámi nabrané nemovitosti. Spolupráce je možná po celé České republice. Při spolupráci se makléři **procentuálně dělí o výši svých provizí**. Možnost dělení provize mezi makléři je následující:

*Tabulka č. 7.2.4a. Možnosti procentuální dělení provize při pspolupráci realitních makléřů ve společnosti REMAX.*

Zadávací makléř do iListu	Spolupracující makléř
60 % z celkové provize	40% z celkové provize
75 % z celkové provize	25% z celkové provize
90% z celkové provize	10% z celkové provize

Tuto spolupráci nastavuje realitní makléř, který vkládal nemovitost na prodej do iListu.

## 5. KROK: VLOŽENÍ FOTOGRAFIÍ

Realitní makléř vloží svoji fotodokumentaci nabrané nemovitosti do systému.

Všechny tyto kroky jsou povinné a realitní makléř **je musí se provést do 24 hodin** od „nabrání nemovitosti.“ Z tohoto intranetového systému se pak daná nemovitost exportuje na **realitní internetové servery, které působí po celé České Republice.** Celkový čas, který realitní makléř stráví nad zalistování do iListu společnosti RE/MAX se pohybuje kolem **30 min.**

### *Reklama nemovitosti*

Jedná se o prezentaci nemovitostí v **tištěné formě, na internetu** (export nabídky na realitní servery) nebo osobní prohlídkou v tzv. **Open house** (Den otevřených dveří).

Při **tištěné formě** se využívá několik forem způsobů inzerce. A to jsou:

#### **Reklamní plachty:**

##### **Proč:**

- na zviditelnění dané nemovitosti
- má to okamžitý impuls

##### **Na koho se působí:**

- lidé v dané lokalitě
- lidé nepoužívající internet

##### **Kdy a kam umístit:**

- byty, domy kanceláře, pozemky
- zajímavá lokalita, viditelné místo

#### **Reklamní letáčky:**

##### **Proč:**

- oslovení širší veřejnosti v dané lokalitě

##### **Na koho se působí:**

- lidé v dané lokalitě
- lidé nepoužívající internet

**Kdy použít:**

- prodej/nábor nemovitosti
- zajímavé nemovitosti v dané lokalitě
- tam kde je více nemovitostí stejného stylu (paneláky, RD)
- developerské projekty

**Kam je umístit:**

- poštovní schránky
- vklad do místního tisku
- úřady, polikliniky, obchody

**Tisková inzerce:****Proč:**

- oslovení lokálního trhu

**Na koho se působí:**

- lidé nepoužívající internet
- Veřejnost v dané lokalitě

**Kdy použít:**

- byty, domy, kanceláře, pozemky

Společnost RE/MAX také spolupracuje s **realitními servery**, do kterých vkládají realitní makléři své nabídky na prodej nemovitostí.

*Tabulka č. 7.2.4b. Spolupracující realitní servery.*

Realitní servery	Termín vložení	Doba trvání prezentace	Frekvence aktualizací
sreality.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
českéreality.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
realitydnes.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
realitymix.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
real - city.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
centrum.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
atlas.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
najisto.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
zena.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
aktualne.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
remax - europe.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
re - max.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny
viareality.cz	do 48 hod. od podpisu zpros. smlouvy	po dobu trvání smlouvy	á 2 týdny



## Open house:

### Proč:

- propagace a upozornění na danou nemovitost

### Na koho se působí:

- poptávající podobných nemovitostí
- výše postavení lidé

### Kdy použít:

- zajímavé nemovitosti
- developerské projekty

### Kdy nepoužít:

- standardní byty
- zanedbané nemovitosti

## *Zjišťování potřeb kupujícího*

Jedná se o spárování nemovitosti v systému **RE/MAX net**, kde je možnost kontrolování nabídek a poptávek u ostatních realitních makléřů skupiny RE/MAX. Uvádí se zde jaký má realitní makléř požadavky nebo co nabízí a kontaktní údaje. Systém je tedy **tvořen jak pro makléře poptávajícího po nemovitosti tak prodávajícího nemovitost**. Jedná se o možnost zrychlení prodeje či nákupu nemovitostí.

## *Kvalifikovaná prohlídka*

Realitní makléř **zajistí klienta**, který projeví zájem o nemovitost, která je na prodej. Aby realitní makléř neztrácel čas s klienty, kteří o danou nemovitost nemají opravdový zájem nebo nemají předpoklady ke koupi nemovitosti a na prohlídky jezdí jen tak na „výlet“, měl by zjistit **bonitu zájemce**. A to přímou otázkou, např. **jakým způsobem bude nemovitost financovat**. Jestli bude mít své finance, či bude koupi nemovitosti krýt nějakým úvěrem.

Pokud se klient prokáže jako solidní, domluví se čas prohlídky. Před prohlídkou realitní makléř vyplní se zájemcem **protokol o prohlídce**<sup>18</sup>, který zájemce podepíše a který slouží jako doklad pro prodávajícího, že již byli učiněny kroky k prodeji nemovitosti.

---

<sup>18</sup> Viz. Příloha č. 7

Poté realitní makléř vezme zájemce na prohlídku nemovitosti, nemovitost mu představí, ukáže mu podklady (plány, různé revize atd.) a zeptá se zájemce, jestli nemá nějaké dotazy. **Realitní makléř by měl být schopen odpovědět na všechny dotazy, týkající se prodávané nemovitosti.** Když je prohlídka u konce, realitní makléř se zeptá, zda byl zájemce s prohlídkou spokojen, jestli má o nemovitost zájem a pokud ne, tak z jakého důvodu, co mu na nemovitosti chybí, co by ho přimělo nemovitost koupit nebo uvažovat o koupi. V případě nezájmu se realitní makléř **může nabídnout jinou nemovitost** a zalistovat zájemce **do iListu** a vytvořit tak z něho **poptávajícího klienta.**

### ***Sepsání dohody a složení blokovacího depozita***

Pokud má zájemce zájem o nemovitost, domluví realitní makléř schůzku ve své kanceláři, kde se společně sepíše dohoda o složení **blokovacího depozita.** Jedná se o závazné zamluvení nemovitosti zájemcem, kde realitní kancelář spolu s majitelem se zavazují k tomu, že nebudou po složení depozita nemovitost dál nabízet k prodeji, ale budou čekat, až zájemce bude chtít sepsat **kupní smlouvu** splatit zbývající finanční částku za nemovitost. Výše blokovacího depozitum závisí na uvážení nebo dle dohody s majitelem nemovitosti.

Blokovací depozitum se ukládá na **depozitní účet realitní kanceláře.** Pokud má zájemce potřebu uložit peníze jinam, **lze využít i třetí osobu** (notářská úschovna, vázaný účet, advokátní úschovny) **Místo uložení depozita čistě závisí na klientovi.** Klient má lhůtu 5 pracovních dnů, do kterých musí zaslat blokovací depozitum na příslušný účet. Pokud tak neučiní, depozitum se ruší a nemovitost se dále nabízí.

### ***Oznámení o složení blokovacího depozita***

V momentě, kdy nakupující klient po podepsání dohody o složení blokovacího depozita složí na daný účet částku blokovacího depozita (zálohu), tak realitní makléř vypisuje oznámení o složení blokovacího depozita, kde oznamuje prodávajícímu klientovi, že zájemce vložil zálohu na danou nemovitost a **tím může začít příprava na kupní smlouvu.**

### ***Příprava obchodu***

Realitní makléř provede **zápis pro advokáta**, který obsahuje veškeré informace o prodávajícím i kupujícím, informace o financování nemovitosti, případně čísla účtu kam se peníze pošlou, aj. **Advokát** pak na daný obchodní případ **připraví kupní smlouvu**, případně smlouvu **budoucí kupní.** Úloha realitního makléře v této fázi prodeje je dohled a poskytování

nových podkladů pro sepsání kupní smlouvy. **Realitní makléř nikdy kupní smlouvu nesepisuje sám.**

Pokud má klient v plánu hradit nemovitost v podobě nějakého úvěru, má možnost ve společnosti RE/MAX využít služeb **hypotečního specialisty**, který nastaví financování nemovitosti pro zájemce co nejvýhodněji. Produkt se nazývá **RE/MAX hypotéka a vyřízení této hypotéky je zdarma.**

### ***Podpis kupní smlouvy***

V této fázi prodeje nemovitosti dochází k podpisu kupních smluv, které se pak uloží a zaplombují na katastru nemovitostí.

### ***Přepis vlastníka nemovitosti na KN***

Zde dochází k podání kupních smlouvy na katastr nemovitostí a podává se návrh na **přepis nového majitele nemovitosti**. Dojde k **výplatě ceny** prodávajícímu. Všechny podmínky obchodu, výplatě ceny a předání nemovitosti jsou napsány v **kupní smlouvě**. Na celou operaci dohlíží **advokát nebo správce účtu**. Peníze z blokovacího depozita se pak můžou uvolnit, za předpokladu, že byly splněny všechny podmínky (např. až bude převod nemovitosti proveden na katastru nemovitostí, prodávající bude odhlášen z trvalého bydliště, bude proveden výmaz zástavy)

### ***Prodejní servis***

V této fázi je už vše zapsáno, finanční prostředky jsou vyplaceny. Prodávající má pak většinou **60 dní na to**, aby si přestěhoval věci a umožnil tak nastěhování novému majiteli. Prodávající pak nemovitost předává makléřovi nebo rovnou kupujícímu. O předání se vždy sepíše **předávací protokol**, kde jsou zavedena veškerá čísla elektroměrů, vodoměrů a plynůměrů. Samozřejmě, že **prodávající hradí náklady s bydlením** do doby, do kdy nemovitost užívá.

Při předání nemovitosti musí **prodávající** zaplatit **daň z převodu nemovitosti**, která činí **3% z kupní ceny** nebo ze **znaleckého posudku** podle toho, která je vyšší. Vzhledem k tomu, že kupující je podle zákona ručitelem a v případě neuhrazení by tedy finanční úřad mohl daň vymáhat po něm, nechává se odpovídající část kupní ceny v úschově, ze které je odeslána přímo na účet Finančního úřadu. Pokud prodávající vlastní nemovitost po dobu

kratší **než 5 let**, musí zaplatit také **daň z příjmu**. Zkušený realitní makléř by měl na tuto skutečnost upozornit a popřípadě doporučit či zajistit konzultaci s **daňovým poradcem**.

Realitní makléř ve společnosti RE/MAX může zajistit **stěhování**, či jakékoliv **stavební úpravy na nemovitosti v libovolném rozsahu**.

### ***Doporučení nemovitosti***

Jestliže jsou oba dva klienti spokojeni (prodávající i kupující) se službami realitního makléře a doporučí jeho služby dalším potenciálním zákazníkům, pak je realitní makléř ochoten zaplatit doporučitelnou provizi a to ve výši **5 – 10% ze své provize**.

Jak už bylo napsáno na začátku praktické části, **každý obchod s nemovitostmi je jedinečný**. Časová náročnost se případ od případu liší. Od nabrání nemovitosti záleží na realitním makléři, jakou strategii pro prodej zvolí (jakou formu reklamu, kde ji vyvěsí apod.), **jak je aktivní**, jestli dokáže využít každou příležitost pro prodej a hlavně **záleží na jeho umu a schopnostech**. Při ekonomické náročnosti se pak musí zohlednit náklady na telefon, pohonné hmoty u auta a jeho amortizaci, náklady na lidské zdroje, samotné kanceláře. Jsou obchodní případy, kdy celkové náklady na obchod činí **10 – 20% z celkového výdělku**, ale také se může stát, že náklady mohou přesáhnout **70% z celkového výdělku**. Lidské zdroje jsou v realitní činnosti také důležité. U realitního makléře lze předpokládat, že bude spolupracovat s **právníkem, odhadcem nemovitostí, finančním a daňovým poradcem**.

### **7.2.6 Realitní kancelář RE/MAX AB Normal s.r.o. České Budějovice**



Realitní kancelář RE/MAX AB Normal s.r.o. založil pan **Ing. Miroslav Hodina**, který začal pracovat jako realitní makléř od září roku 2000, současně se vznikem společnosti AB-NORMAL s.r.o.

Zpočátku se zabýval prodejem bytů, domů a chat v **Jihočeském kraji**. Vzhledem k úspěchům se stal v roce **2002 partnerem** a v **listopadu 2002 jediným vlastníkem** realitní kanceláře AB-NORMAL s.r.o. a dál působil jako makléř a zároveň jako vedoucí skupiny makléřů, která pro jeho kancelář pracovala.

V roce 2004 se stal **Certifikovaným makléřem Asociace realitních kanceláří v ČR**. Od roku 2008 se již plně věnuje řízení týmu makléřů. Do společnosti RE/MAX vstoupil se svou kanceláří v **březnu roku 2008** a hned tento rok byl jako makléř **3. v kategorii skokan roku**. Po počátečním rozkoukání v síti RE/MAX se jeho kancelář RE/MAX AB Normal stala dlouhodobě nejúspěšnější kanceláří na jihu Čech. **Je vlastníkem a výkonným manažerem společnosti RE/MAX AB Normal.**

Zabývá se řízením makléřů, strategickým rozvojem, získáváním a jednáním s významnými klienty, školením a trénováním realitních makléřů. **Je certifikovaným makléřem CRM ISO 170 24** (jako jediný v Jižních Čechách). Pan Ing. Miroslav Hodina je absolventem Bankovního institutu vysoké školy, obor oceňování majetku.

Personální zastoupení v realitní kanceláři **RE/MAX AB Normal:**

**ISO makléři:**

Ing. Miroslav Hodina

**Certifikovaní makléři:**

Petr Migl                      Mgr. Ilona Oulehlová                      Václav Vacek

Ing. Luboš Janeček      Jaromír Kargašínský                      Jiří Pokorný

Bc. Pavel Švec

**Makléři:**

Václav Kolek

**Makléři v tréninku:**

Mgr. Simona Hlávková

**Tomáš Klikorka**

Michaela Mikešová

Průměrný věk makléřů v realitní kanceláři RE/MAX AB Normal je **40 let**. Každý realitní makléř, který pracuje pro RK RE/MAX AB Normal platí měsíčně finanční částku realitní kanceláři za využívání kanceláře a jejích prostor, využívání právních služeb, služeb hypotečního experta, odhadce, za tisk, kopírování, energie apod. dle výše potřeby a dohody s majitelem kanceláře.

### 7.3 REALITNÍ MAKLÉŘ TOMÁŠ KLIKORKA A USKUTEČNĚNÝ PRODEJ NEMOVITOSTI



Pan Klikorka Tomáš působí v realitní kanceláři RE/MAX AB Normal dva měsíce. Přihlásil se na standardní výběrové řízení, kterým prošel a byl přijat mezi začínající makléře v realitní kanceláři RE/MAX AB Normal. Nyní má pozici jako **makléř v tréninku** a jeho **mentorem je pan Ing. Hodina**. Životopis pana Klikorky je uveden v příloze diplomové práce.

#### *Náběr nemovitosti*

Realitní makléř pan Klikorka si vyhledal inzerát na prodej **rodinného domu v Českých Budějovicích v ulici E. Pitterra na Krumlovském předměstí**. Zavolal na uvedené číslo a zeptal se majitelky paní XY zda nepotřebuje s prodejem pomoci nebo poradit. Paní souhlasila s tím, že by si o tom ráda promluvila. Pan Klikorka si domluvil s paní XY schůzku přímo v nemovitosti, kterou nabízela na prodej, kde se pan Klikorka zeptal, co od prodeje očekává a proč nemovitost prodává.

Pan Klikorka představil realitní kancelář RE/MAX AB Normal, majitele firmy a svoji osobu. Představil práci realitní kanceláře, jakým způsobem probíhá prodej nemovitosti a co všechno pro ni může udělat RK RE/MAX AB Normal. **Představil kompletní marketingový plán.**

Paní XY, kontaktovalo více realitních kanceláří a z těchto důvodů si nechala několik dní na rozmyšlenou. Po týdnu sama zavolala panu Klikorkovi, že by ráda spolupracovala s kanceláří RE/MAX AB Normal. Proběhla další schůzka mezi makléřem a klientem, kde se dohodla konečná verze **zprostředkovatelské smlouvy, která byla exkluzivní**. V realitní kanceláři pak došlo k podpisu této smlouvy. Došlo také k nafocení nemovitosti.<sup>19</sup> Realitní makléř Tomáš Klikorka zajišťuje kompletní servis při prodeji, a to jak marketing a reklamu nemovitosti, tak zajištění právní potřeby při sepsání kupní smlouvy, převod vlastnictví

---

<sup>19</sup> Viz příloha č. 10

nemovitosti na KN, převod energií apod. **Provize RM při prodeji této nemovitosti činí 3%.** Časová náročnost nabrání této nemovitosti činila **1 týden.**

### ***Zalistování do iListu***

Realitní makléř zalistoval nabídku do iListu a vložil inzerát na všechny realitní servery, s kterými realitní kancelář spolupracuje. Také přímo na internetových stránkách realitní kanceláře RE/MAX AB Normal byla nemovitost nabízena. Prodejní cena nemovitosti byla nastavena na **částku 5 660 000,- Kč.** Doba potřebná na zpracování cca **30min.**

### ***Reklama nemovitosti***

Pan Klikorka po **týdnu** od zalistování do iListu osadil reklamní plachtu na prodávanou nemovitost. Také byla zajištěna tištěná inzerce ve dvou novinových listech a to ve REALREALITY a v RE/MAX magazínu. Nemovitost byla také nabízená na internetových servrech.

### ***Zjišťování potřeb kupujícího***

Daná nemovitost byla spárována v systému RE/MAX net.<sup>20</sup> Po spárování se ozvala jiná realitní makléřka, z jiné realitní kancelář RE/MAXU že by měla dva potenciální kupce na nemovitost. Potenciální zákazníci se měli ozvat panu Klikorkovi, to ovšem neučinily a tak spolupráce nevyšla.

### ***Kvalifikovaná prohlídka***

Během dalšího týdne se ozvalo několik zájemců, kteří měli přání si v budoucnosti nemovitost prohlédnout. Týden nato se ozval další zájemce, který si chtěl nemovitost prohlédnout ihned. Pan Klikorka si udělal čas na zákazníka a proběhla prohlídka, ve které se zákazník ptal na způsob vytápění, materiálové rozhraní, jak je dům starý, v jakém stavu jsou zdravotní instalace apod. Také spolu s panem Klikorkou přeměřovali jednotlivé místnosti. Celková doba prohlídky se zákazníkem trvala **2 hodiny.** Zákazník měl o nemovitost velký zájem a tak se po prohlídce rovnou odebrali do realitní kanceláře RE/MAX AB Normal.

---

<sup>20</sup> Viz příloha č.11

### ***Sepsání dohody a složení blokovacího depozita***

V realitní kanceláři RE/MAX AB Normal byla sepsána dohoda blokovacího depozita. Výše blokovacího depozita činila **3% z celkové prodejní částky nemovitosti** a blokovací depozitum ve výši **168 000,- Kč** bylo ihned složeno na depozitní účet **RE/MAX AB Normal**.

### ***Oznámení o složení blokovacího depozita***

Po převzetí částky blokovacího depozita bylo vypsáno oznámení o složení depozita prodávajícímu klientovi **a mohla začít příprava na kupní smlouvu**.

Nyní je prodej nemovitosti ve fázi **příprav na vypracování kupní smlouvy**. Pan Klikorka nyní sbírá podklady pro právníka, který kupní smlouvu vypracuje. Zájemce bude nemovitost financovat pomocí vlastních finančních prostředků a bankovního úvěru a pravděpodobně využije spolupráci s hypotečním poradcem od společnosti RE/MAX AB Normal.

Tento realizovaný prodej nemovitosti proběhl **bez žádných problémů a poměrně rychle**. Od nabrání nemovitosti k přípravám kupní smlouvy **uběhlo zhruba 5 týdnů**. Pan Klikorka při realizaci prodeje spolupracoval s odhadcem nemovitostí, spolupracuje s právníkem a dále využije rad daňového poradce. Panu Klikorkovi zatím vznikly náklady spojené s dopravou, telefonem, využití reklamy, prostor realitní kanceláře, odhadcem nemovitostí a služeb právníka.



## 8 ZÁVĚR

Ve své práci na téma „*Činnost realitního makléře v praxi*“ jsem definoval témata, ve kterých se realitní makléř pohybuje a o kterých by měl mít přehled. Jedná se například o právních normách k nemovitostem, problematika bydlení a trhu s nemovitostmi, katastrální úřad a samozřejmě samotná realitní činnost. V praktické části mé diplomové práci jsem popsal vznik, vývoj a působení jedné z nejznámější „*franchisové*“ realitní kanceláře, působící na našem trhu, **RE/MAX**. Popsal jsem vznik a strukturu spolupracující realitní kanceláře RE/MAX AB Normal, kterou vlastní **pan Ing. Hodina**, která působí ve městě České Budějovice, a kde byl uskutečněný prodej nemovitosti, realitním makléřem, panem **Tomášem Klikorkou**.

Popsal jsem způsob prodeje nemovitosti v **realitní kanceláři RE/MAX AB Normal** od prvního náběru nemovitosti realitním makléřem, zalistování do iListu, marketingu a reklamy nemovitosti, příprav smluv, uskutečněný prodej a prodejního servisu, až po přepsání vlastnictví na katastrálním úřadě. **Všechny tyto činnosti vykonává nebo na ně dohlíží realitní makléř.**

Dnes je k dispozici na internetu tolik informací, že se spousta lidí ptá, proč by měli uskutečňovat prodej nemovitosti prostřednictvím realitního makléře. Někteří to zvládnou, jiní ne. Je důležité si ale uvědomit, **kolik práce a času musíte strávit nad prodejem**, aby vše proběhlo v pořádku a nebyla poškozena jak strana prodávajícího tak kupujícího. Realitní makléř má především zkušenosti. **Dobrý realitní makléř se vyzná v realitním trhu**, měl by mít o něm maximum informací. Správný realitní makléř vám stanoví cenu dle trhu tak, aby byla **konkurenceschopná**. Další nespornou výhodou je to, že realitní makléři se znají navzájem (v našem případě dochází ke spárování nemovitosti v systému RE/MAX net) a mohou vaši nemovitost nabídnout svým kolegům. Realitní makléř vyřídí převod vlastnictví a umožní i poprodejní servis, kdy vám pomůže např. s převodem plateb energií.

Někteří lidé dělají dvě základní chyby při výběru realitního makléře, které jsou:

- **Výběr RM, který nabízí velmi nízkou provizi** – zde platí zásada, za co zaplatíte, to dostanete. Pokud provize bude nápadně příliš nízká, bude k tomu také odpovídat kvalita služeb.
- **Vyberou takového makléře, který slíbí nejvyšší prodejní cenu za nemovitost** – nedá se vyloučit, že narazíte na skutečného profesionála, který bude vynikající

obchodník, ale většinou je to tak, že makléři vám jen říkají to, co chcete slyšet a takto si koupí „*exkluzivní náběr vaší nemovitosti*“.

Podnikání v realitní činnosti **není jednoduchá záležitost**, spousty lidí si myslí, že provize pro realitního makléře je jeho čistý příjem a že realitnímu makléři stačí k podnikání telefon a „*garážová kancelář*“. U kvalitních realitních makléřů tomu tak zdaleka není. Realitnímu makléři vznikají náklady, které hradí jakožto **OSVČ** ve vlastní režii. Jsou zde náklady na reklamu (letáky, inzerce, reklamní plachty) využívání kanceláře, pohonné hmoty, telefon. Dále hradí činnost odhadce, právníka, daňového poradce. Jsou zde také náklady spojené s činností na katastru nemovitostí. Ze svého příjmu (provize), platí daň z příjmu a zdravotní a sociální pojištění. Jsou případy, že se nemovitost neprodá, ovšem náklady spojené s nabráním nemovitost a marketingem pro prodej, zůstávají realitnímu makléři.

Činnost realitního makléře je spojená i s potřebou **lidských zdrojů**, které zajišťují odhady nemovitostí, přípravu smluv, daňové přiznání, či finanční poradenství. Jedná se o odhadce, právníky, finanční poradce. Dobré realitní kanceláře by měly disponovat těmito potřebnými lidskými zdroji, s kterými realitní makléř spolupracuje a které by měly zajistit kvalitní poradenství v těchto oblastí.

**Časová náročnost** činnosti realitního makléře **je velmi individuální**. Každý obchodní případ je jedinečný, záleží na druhu nemovitosti, její lokalitě, zvoleném marketingu, obchodním umu samotného realitního makléře apod. Jsou případy, kdy od nabrání k prodeji nemovitosti uběhnou dva měsíce, ale jsou i případy, kdy se nemovitost prodává celý rok.

Pokud se rozhodnete vyhledat pomoc realitního makléře při prodeji své nemovitosti, měly byste vybírat mezi takovými, kteří mají **dostatečné zkušenosti, vědomosti, jsou profesionálové a mají kladné reference**. Správný realitní makléř by Vám měl představit realitní kancelář (dobrá volba je také navštívit realitní kancelář osobně), pro kterou pracuje, svůj **marketingový plán** pro prodej nemovitosti, měl by Vám představit **způsob spolupráce**, popř. vzor **zprostředkovatelské smlouvy**. Měl by být ochoten a schopen odpovědět na další otázky týkající se jeho kariéry realitního makléře, dosažených úspěchů při prodeji nemovitostí, nebo jestli je zprostředkování prodeje nemovitosti jeho **činností hlavní**. V opačném případě neváhejte a obraťte se na jiného realitního makléře či kancelář.

## 9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. dotisk 1. vyd. Praha: EDIČNÍ ODDĚLENÍ VŠE, Praha, 1998. 160 str. ISBN 80 – 7079 – 690 - 1
- [2] KLEIN Š., KESSLEROVÁ P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s. Praha 7, 2009. 112 str. ISBN 978 – 80 – 247 – 3200 – 8
- [3] JUDr. PICKART G. *Nemovitosti a socialistické vlastnictví*. 1. vyd. Brno: ES VUT Brno, 1976. 85 str.
- [4] BRADÁČ A., FIALA J. *Nemovitosti oceňování a právní vztahy*. přepracované a doplněné 3. přepracované a doplněné vyd. Praha: Linde a.s., Praha, 2004. 740 str. ISBN 80 – 7201 – 441 – 2
- [5] ŠILHÁNKOVÁ V. a kolektiv. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. HRADEC KRÁLOVÉ: 2006. 200 str. ISBN 80 – 903813 – 0 – 8
- [6] ČESELSKÝ J. *Privatizace bytového fondu a jeho vliv na obecní bytovou politiku na základě zvolených ukazatelů*. Autoreferát disertační práce. OSTRAVA: 2008. 38 str. ISBN 978 – 80 – 248 – 1882 - 5
- [7] GOLLE S., PROSTĚJOVSKÁ Z., BROŽOVÁ L. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. 1. vyd. PRAHA: 2009. 172 str. ISBN 978 – 80 – 01 – 04419 - 3
- [8] LUX M., MIKESZOVÁ M. a kolektiv. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení – analýza a možné nástroje státu*. 1. vyd. Praha: Typos s.r.o., Sociologický ústav AV ČR Praha, 2010. 67 str. ISBN 978 – 80 – 7330 – 182 - 8
- [9] <http://www.mmr.cz>
- [10] <http://www.arkcr.cz/>
- [11] <http://www.realit.cz/>
- [12] <http://www.ckrk.cz/>
- [13] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
- [14] <http://www.euroekonom.cz/>
- [15] <http://business.center.cz/>
- [16] <http://www.ifranchising.cz/>
- [17] <http://www.hypoindex.cz/>
- [18] <http://www.spotřebitel.cz/>

- [19] <http://www.penize.cz/>
- [20] <http://www.cuzk.cz/>
- [21] MICHAL J. *Zeměměřictví a katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 2007. 82 str. ISBN 978 – 80 – 7265 – 120 – 7.
- [22] <http://stavitel.ihned.cz/>
- [23] <http://www.realit.cz/>
- [24] Zákon č. 183/2006 Sb
- [25] Vychopeň J. *Nemovitosti v podnikání*. 1 vyd. Praha: ASPI, a.s. 2008, 144 s. ISBN 978 – 80 – 7357 – 400 - 0

## 10 SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ

**Graf č. 3.1** *Míra nezaměstnanosti v jednotlivých krajích ve čtvrtletích roků 2007, 2008 a 2009.* str. 46

**Graf č. 3.2** *Vývoj výše nájemného v jednotlivých krajských městech (výše nájemného za  $m^2$  standardního bytu), 2007 – 2009.* str. 47

**Graf č. 3.3** *Vývoj výše nájemného v jednotlivých krajích za standardní byt o velikosti  $68 m^2$ , 2000 – 2009.* str. 48

**Graf č. 3.4** *Vývoj cen bytů v jednotlivých krajských městech (cena standardního bytu o velikosti  $68 m^2$ ), 2007 – 2009.* str. 48

**Graf č. 3.5** *Vývoj cen bytů v jednotlivých krajích (cena standardního bytu o velikosti  $68 m^2$ ), 2000 – 2009.* str. 49

**Graf č. 6.4a** *Celkový trh s nemovitostmi v mld. Kč.* str. 50

**Graf č. 6.4b** *Podíl realitních kanceláří na uskutečněných obchodech.* str. 50

**Graf č. 6.4c** *Výše provizního obrátu realitních kanceláří.* str. 51

## **11 SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK**

*Tabulka č. 3.1 Vlastnická struktura bydlení a změny v letech 1991 – 2001 (v % všech budov) str. 28*

*Tabulka č. 3.2 Změny struktury bytového fondu 1991 – 2001 str. 31*

*Tabulka č. 6.1 Vývoj počtu subjektů, působící v realitní činnosti. str. 52*

*Tabulka č. 7.1 Počet obyvatel Českých Budějovic v letech. str. 75*

*Tabulka č. 7.2.4a Možnosti procentuální dělení provize při spolupráci realitních makléřů ve společnosti REMAX. str. 85*

*Tabulka č. 7.2.4b. Spolupracující realitní servery. str. 87*

## **12 SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ**

*Obr. č. 5.1 Organizační schéma resortu Zeměměřictví a katastru. str. 55*

*Obr. č. 5.2 Organizační schéma ČÚZK. str. 55*

*Obr. č. 6.1 Cenová mapa od ARK ČR. str. 71*

## **13 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

**a.s.** – Akciová společnost.

**ČSSR** – Československá socialistická republika.

**ČSFR** – Československá federativní republika.

**ČR** – Česká republika.

**KN** – Katastr nemovitostí.

**MBC** - MindBridge Consulting.

**obč.** – Občanského.

**OSVČ** – Osoba samostatně výdělečně činná.

**RD** – Rodinný dům.

**RČ** – Realitní činnost.

**s.r.o.** – Společnost s ručením omezeným.

**SVE** – Střední a východní Evropa.

**ŽO** – Živnostenské oprávnění.



## **14 SEZNAM PŘÍLOH**

**Příloha č. 1** - Etický kodex Asociace Realitních kanceláří v České republice.

**Příloha č. 2** - Etický kodex České komory Realitních kanceláří.

**Příloha č. 3** – Přihláška do České komory Realitních kanceláří.

**Příloha č. 4** – Doporučený sazebník služeb České komory Realitních kanceláří.

**Příloha č. 5** – Vzor návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

**Příloha č. 6** – Náběrový formulář nemovitosti společnosti RE/MAX.

**Příloha č. 7** – Protokol o uskutečněné prohlídce společnosti RE/MAX.

**Příloha č. 8** – Životopis pana Klikorky.

**Příloha č. 9** – Foto manuál předprodejní přípravy nemovitosti.

**Příloha č. 10** – Fotodokumentace nemovitosti E. Pittera na Krumlovském předměstí.

**Příloha č. 10** – Fotodokumentace nemovitosti E. Pittera na Krumlovském předměstí.

**Příloha č. 11** – Ukázka spárování nemovitosti v ulici E. Pittera na Krumlovském předměstí při jejím prodeji v systému RE/MAX net.